

21.10.2021

# Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826

## Kaupallinen selvitys

Donna ID 5 278 812



Ehdotusvaiheessa päivitetty selvitys 21.10.2021

## Sisältö

<b>1. Johdanto</b>	<b>3</b>
<b>2. Kaupan nykytila Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella</b>	<b>4</b>
2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Kalevan ja Hakametsän lähialueella	4
2.2. Kalevan ja Hakametsän kaupallinen rakenne	5
2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko	10
2.4. Palveluiden saavutettavuus ja asiointi	13
<b>3. Kaupan markkinoiden kehitys</b>	<b>16</b>
3.1. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen markkina-alue	16
3.2. Väestön kehitys	18
3.3. Ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarve markkina-alueella	19
<b>4. Kaupan ja palveluiden trendit</b>	<b>25</b>
<b>5. Kaupan palveluiden kehittäminen Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella</b>	<b>29</b>
5.1. Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826	29
5.2. Muut kaupan ja palveluiden kehityshankkeet lähialueella	32
5.3. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiseksi	34
5.4. Paikalliskeskuksen mitoitus	35
5.5. Paikalliskeskuksen palvelut	38
<b>6. Vaikutusten arviointi</b>	<b>42</b>
6.1. Vaikutukset Kalevan ja Hakametsän kaupalliseen rakenteeseen ja vetovoimaan	43
6.2. Vaikutukset palveluverkkoon ja kaupungin keskustaan	45
6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	46
<b>7. Johtopäätökset</b>	<b>47</b>
<b>Liitteet</b>	<b>48</b>

21.10.2021

## 1. Johdanto

Kalevan ja Hakametsän kaupunginosia kehitetään. Kaleva-Hakametsä –paikalliskeskuksen ydinalueen korttelirakenteesta järjestettiin 2018–2019 ilmoittautumiskutsukilpailu, jonka voitti ehdotus Sarana. Työtä jatkettiin yleissuunnitelman laatimisella voittajaehdotuksen pohjalta. Nyt alueella vireillä Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.6.–5.8.2021.

Asemakaavan luonnosvaiheessa alueelle laadittiin kaupallinen selvitys. Nyt tätä selvitystä päivitetään Pirkanmaan liiton antaman lausunnon ja kaupunginvaltuustossa 17.5.2021 hyväksytyyn Kantakaupungin vaiheyleiskaavan (valtuustokausi 2017–2021) mukaan.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus tulee toimimaan monipuolisena liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymänä, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen.

Kalevanrinteen alueella on tehty useita kaupallisia selvityksiä. Vuonna 2010 on Kalevanrinteen osayleiskaavan yhteydessä tehty kaupallisten vaikutusten arviointi. Vuonna 2012 on Kalevanrinteen asemakaavan yleissuunnitelmavaiheessa laadittu näkemys kaupan mitoituksesta ja sijoittumisesta alueelle. Vuonna 2014 on Kalevan Prisman asemakaavan muutoksen yhteydessä arvioitu kaupallisia vaikutuksia. Alue on kehittynyt tämän jälkeen voimakkaasti ja kehittyä edelleen, joten on ollut tarve päivittää näitä selvityksiä.

Kaupallisessa selvityksessä kootaan tiedot lähiympäristön kaupan nykytilasta ja tulevista kehityssuunnitelmista paikalliskeskuksen lähialueella sekä tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja markkinoiden kehitystä. Näiden pohjalta voidaan hahmottaa kokonaiskuva siitä, miten uusi paikalliskeskus vaikuttaa kauppapalveluiden markkinatilanteeseen, palveluverkkoon ja palveluiden saatavuuteen.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen kaupallisen selvityksen on tilannut Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön suunnittelu, Asemakaavoitus. Työryhmän kokouksiin ovat osallistuneet Tampereen kaupungilta ympäristöasiantuntija Antonia Sucksdorff-Selkämaa, projektiarkkitehti Markku Kaila asemakaavoituksesta ja projektiarkkitehti Lotta Kauppila yleiskaavoituksesta sekä Toteco Oy:stä kiinteistökehittämiskonsultti Tommi Terho. Selvityksen yhteydessä on myös käyty sisäisiä neuvotteluja WSP:n liikennesuunnittelijoiden kanssa, jotka laativat parhaillaan liikenneselvitystä alueelle.

Kaupallisen selvityksen ovat laatineet projektipäällikkö KTM Katja Koskela ja kaupan asiantuntija KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.



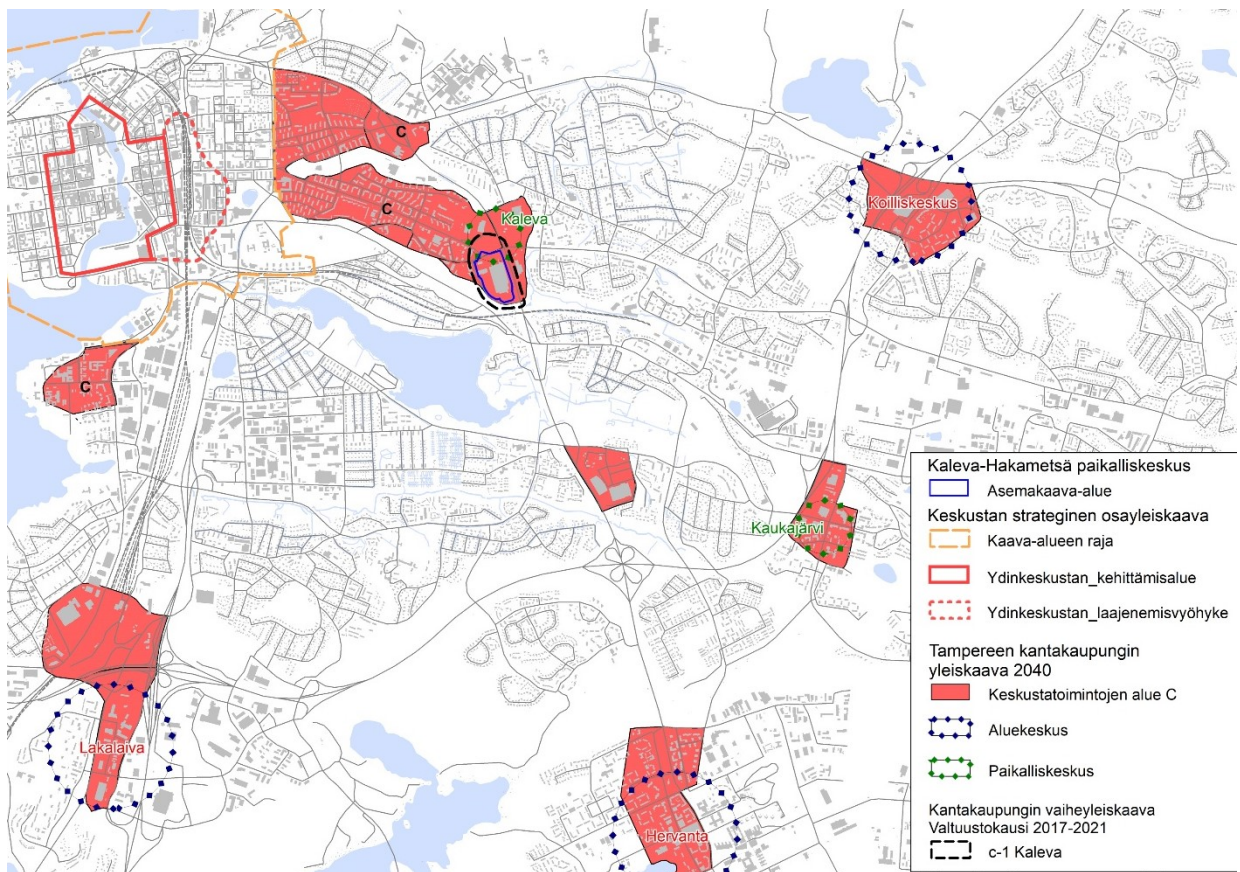
21.10.2021

## 2. Kaupan nykytila Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella

Kalevan ja Hakametsän lähialueen kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen sekä kartoitusten pohjalta. Tarkastelualueena on asemakaava-alueen lähiympäristö, mutta palveluverkkoa ja kaupan markkinoita tarkastellaan myös tätä laajemmalla vaikutusalueella. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut alueella. Kartoitus on tehty syksyllä 2020.

### 2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko Kalevan ja Hakametsän lähialueella

Kalevan kaupunginosa sijoittuu Tampereen keskustan läheisyyteen. Alueen kaupan rakenne on kantakaupunkimainen ja Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa 2040 alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa 2017–2021 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.5.2021) Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava-alue sijoittuu kantakaupunkimaisen rakenteen päähän, täydentyvälle keskusta-alueelle (c-1).



Kaupan palveluverkko Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähiympäristössä 2021; mm. yleiskaavojen keskustatoimintojen alueet sekä alue- ja paikalliskeskkukset, ei sisällä seudullisia tilaa vievän kaupan alueita

Lähteet: Tampereen keskustan strateginen osayleiskaava, Tampereen kantakaupungin yleiskaava 2040, Kantakaupungin vaiheyleiskaava, valtuustokausi 2017–2021

Pohjakartta, Tampereen kaupunki



21.10.2021

Tampereen itäisellä ja kaakkoisilla alueilla on Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ohella muitakin kaupan keskuksia. Noin parin kilometrin päässä on Turtolan kaupan keskus, joka on yleiskaavassa uudistuvaa keskusta-alueetta (C-2). Alueen sijainti raitiotielinjan varrella mahdollistaa sen keskustamaisen kehittämisen asumisen, työpaikkojen ja kaupan alueena. Tällä hetkellä alueella on vastaavia kaupan palveluita kuin Kalevan Prisma-keskuksessa ja sen lähiympäristössä, eli mm. hypermarket-kauppaa ja muuta laajan tavaravalikoiman kauppaa, pienmyymälöitä ja huonekalukauppaa. Turtolan keskusta-alueelle ei tule julkisia palveluja, vaan sitä kehitetään yksityisten palvelujen ja työpaikkojen ympäristönä.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskusta lähin paikalliskeskus on Kaukajärven keskusta, jossa on pari supermarketia ja paikallispalveluita, urheiluhalleja ja julkisia palveluita, mm. terveysasema, kirjasto, vapaa-aikatalo ja koulu. Lähialueella on myös rautakauppaa.

Viiden kilometrin säteen sisällä Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksesta on kolme aluekeskusta. Koilliskeskuksen kaupan tarjonta painottuu hypermarket-kauppaan. Hypermarkettien yhteydessä on etumyymälöitä Kalevan Prisma-keskuksen tapaan, mutta keskuksessa on myös julkisia palveluita, kirjasto, nuorisokeskus ja terveysasema. Hervannassa on Kauppa-keskus Duo, jossa on supermarket-kauppaa ja paikallisia palvelevia erikoiskauppoja ja palveluita. Duon ohella Hervannassa on myös muita liikekiinteistöjä, jossa on kaupan palveluita. Keskustassa on myös julkisia palveluita, kirjasto, terveysasema ja vapaa-aikakeskus.

Yleiskaavassa on uusi aluekeskus Lakalaivassa. Alueen muuntuminen keskustamaiseksi ympäristöksi edellyttää laajoilta osin asemakaavojen käyttötarkoitusten muuttamista. Yleiskaavan mukaan aluekeskukseen sijoittuu Peltolammin hyvinvointikeskus, johon sijoittuu koulu, päiväkotit, nuorisotila, neuvola, kirjasto sekä matalan kynnyksen palveluita.

## 2.2. Kalevan ja Hakametsän kaupallinen rakenne

**Sammonkadun länsipää** eli alkupää Kalevan kirkolta lähtien on hyvin edustava 1950- ja 1960-luvun kauppakatu. Kaupunkitilana se on uudistunut ratikkalinjan myötä ja myös liike-tilat ovat osin päivittyneet. Sammonkadun alkupää on nyt vireä ja hyvin toimiva kokonaisuus. Liiketilat ovat hyvin käytössä ja niitä on tiheänä nauhana molemmin puolin kauppakattua. Kaupallinen tarjonta on varsin monipuolinen sisältäen lähipalveluita sekä erikois- ja palveluita. Ravintoloita alueella on lukuisia erilaisilla konsepteilla ja niiden laatutaso on hyvä.



Sammonkadulla on tiiviisti kadunvarren palveluita

21.10.2021

**Sammonkadun keskiosassa** liiketiloja on vähemmän eivätkä ne muodosta yhtä kiinteää kokonaisuutta kuin kadun alkupäässä. Eteläpuolella katua liiketiloja on lähes kaikissa rakennuksissa, mutta kadun pohjoispuolella asuintalot eivät rajaudu katuun eivätkä liiketilat muodosta yhtenäistä sarjaa kadun molemmin puolin. Sammonkatu näyttäyty edelleen kauppakatuna, vaikka keskiosa ei olekaan kaupalliselta ilmeeltään niin intensiivinen kuin kadun alkupää.

**Sammonkadun loppupään** rakenne alkaa suuresta S-Marketista, jonka jälkeen rakennuskanta on Kalevanrinteessä täysin uudistunut. Sammonkadun reunassa katutason tilat on suurelta osin varattu kaupallisten palveluiden ja muun yritystoiminnan käyttöön. Uudesta rakenteesta muodostuu hyvä kokonaisuus, joka tarjoaa lähipalveluita ympärillä oleville asukkaille. Sammonkadun pohjoispuolella ei tässä osassa katua ole liiketiloja, joten kaupallisten palveluiden painopiste on tällä hetkellä kadun eteläpuolella. Pohjoispuolella on Tampereen seudun ammattiopisto Tredu sekä Tampere-Arena -liikuntahalli. Arenan kortteliin suunnitellaan asumista ja kivijalkaliiketilaa, lisäksi kadun viimeiseen kortteliin on rakentumassa Kalevan liikekeskus, joten kadun pohjoispuolen kaupallinen ilme on muuttumassa.

Sammonkadun loppupään eteläpuoleiseen korttelin päätyyn on rakennettu porttimaisia korkeita rakennuksia, ja Rieväkadun reunaan on rakennettu yhtenäinen sarja liiketiloja. Liiketilat vahvistavat asemaansa hyvänä liikepaikkana, kun Tampereen ratikka on alkanut liikennöidä ja Rieväkadun pysäkki otettu käyttöön.



Kivijalkapalveluiden nauha jatkuu myös uusissa asuinrakennuksissa

**Kaleva-Hakametsä-paikkakeskuksen ydinalueella** on tällä hetkellä Prisma-keskus etumyymälöineen. Suuret erikoisliikkeet ovat sijoittuneet Prisman toiseen kerrokseen. Kortteli toimii hypermarketin asiakaskäyttämisen logiikalla eli etumyymälät ja suuremmat erikoisliikkeet tarjoavat palveluitaan hypermarketin asiointiketjuun.

Asemakaavan suunnittelualueella on Prisman ohella suurehkoja erikoiskaupan myymälöitä vanhoissa kiinteistöissä, jotka ovat suurelta osin aikaisemmin olleet muussa kuin liiketilakäytössä. Vielä tällä hetkellä Sammonkadun ja Prisma-keskuksen välissä on laaja rakentamaton alue. Se on kaupunkitaltaan epämääräinen eikä anna Kalevan keskustasta arvonsa mukaista kuvaa kaupunginosan keskuksena.

21.10.2021



### Kaleva-Hakametsä-paikkakeskuksen lähialueen kaupallinen rakenne

Lähde: WSP kartoitus 2020, Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus on liitteenä 1.

Pohjakartat: Tampereen kaupunki

Hervannan valtavyölyän itäpuolella on pieni huonekalukaupan keskittymä, McDonald'sin ravintola ja Nesteen automaattiasema. Kadun itäpuolelle jäävät myös Hakametsän jäähalli ja kuplahalli. Risteyksen tuntumassa Sammon valtatievarressa on pieni liikekeskus, johon on sijoittunut ravintolapalveluita, lääkäriasema sekä muita kaupallisia palveluita ja muuta yritystoimintaa. Ne toimivat irrallaan muusta Kalevan kaupallisesta maailmasta. Vähän pidemmällä Jankassa on kadun varressa Lidlin päivittäistavara-kauppa, myös Kissanmaalla Hakametsän jäähallin pohjoispuolella on päivittäistavara-kauppa.

Paikkakeskuksen kaupan palvelut keskittyvät siis suurelta osin Hervannan valtavyölyän länsipuolelle. Itäpuolella on kaupan palveluita varsin vähän eivätkä ne vilkkaan risteyksen takia ole luonteva osa Kalevan keskustan palveluita.

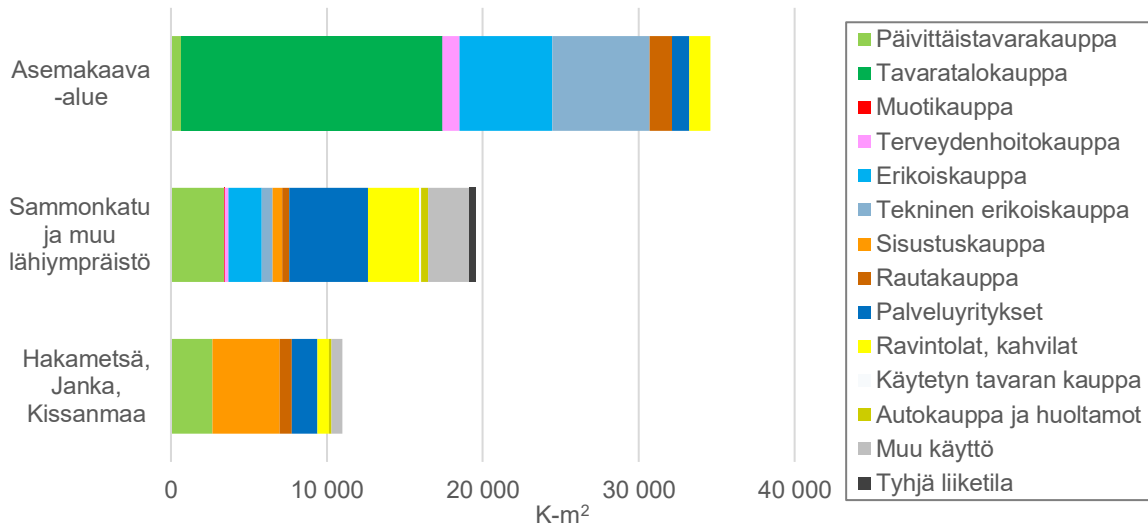
Kartoituksen pohjalta on laskettu liiketilöiden pinta-ala tarkastelualueella. Pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Liiketilojen pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset ja antavat hyvän kuvan alueen kaupallisesta rakenteesta.

Liiketiloja tarkastellaan tässä kolmella osa-alueella:

- paikkakeskuksen ydinalueen asemakaava-alueella, johon kuuluvat Prisma-keskus sekä pari läheisintä liikerakennusta
- Sammonkadulla ja sen välittömässä lähiympäristössä, jossa on pääosin kadunvarren liiketiloja
- Hervannan valtavyölyän itäpuolella eli Hakametsässä, Jankassa ja Kissanmaalla.



21.10.2021



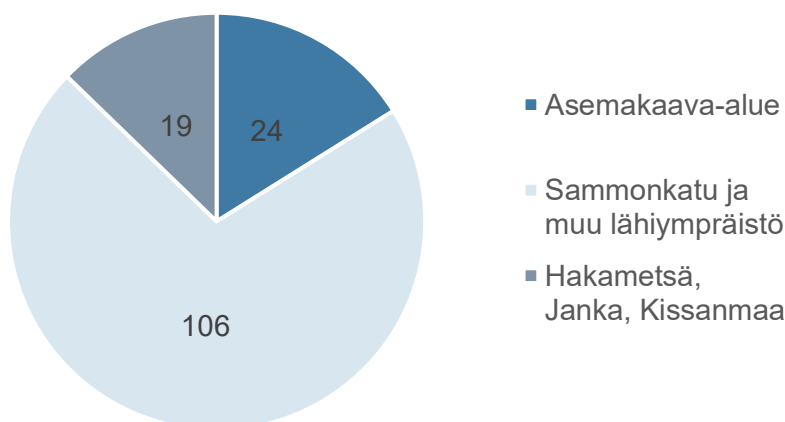
Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähiympäristön liiketilöiden pinta-ala

Lähde: WSP kartoitus 2020

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava-alueella kaupan rakenne painottuu tällä hetkellä Prismän hypermarkettiin eli tavaratalokauppaan (sisältäen hypermarketin päivittäistavarakaupan ja käyttötavarakaupan) sekä suuriin erikoiskaupan (XXL ja Kiekkobussi.com, Musti ja Mirri) ja teknisen erikoiskaupan (Gigantti, Power) myymälöihin. Keskustalle ominaista muotikaupan tarjontaa on vain Prismän valikoimissa. Prisma-keskuksessa on myös jonkin verran pienpalveluita, ravintolapalveluita ja muutamia pieniä erikoiskauppoja. Pintalata tarkastelussa pienpalveluiden osuus jää kuitenkin vähäiseksi. Kokonaisuudessaan alueella on liikepinta-alaa tarkastelun mukaan noin 35.000 k-m<sup>2</sup>.

Sammonkadun kaupallinen rakenne on hyvin monipuolinen. Alueella on päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa, kaupallisia palveluita sekä ravintola- ja kahvilapalveluita. Kokonaisuudessaan alueella on liikepinta-alaa lähes 20.000 k-m<sup>2</sup>. Jonkin verran liiketiloista on muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä (muu yritystoiminta).

Hervannan valtavyölyän itäpuolella on kaupan ja palveluiden pinta-alaa noin 10.000 k-m<sup>2</sup>. Liikuntahallit on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Alueen kaupallinen rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja huonekalukauppaan.



Kaupan ja palveluyritysten lukumäärä Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähiympäristössä

Lähde: WSP kartoitus 2020

21.10.2021

Tarkastelualueella on liikepinta-alaa paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava-alueella kaikkein eniten. Sen sijaan, jos tarkastellaan kaupan tarjontaa palveluiden lukumääränä, niin Sammonkadulla ja sen lähiympäristössä lukumäärä on selvästi kaikkein suurin. Prisma-keskuksessa ja Hervannan valtavyhlän itäpuolella korostuvat suuret myymälät, kun taas Sammonkadulla rakenne on pienipiirteinen ja sitä kautta monimuotoinen.



Sammonkadulla on hyvin erityyppisiä liiketiloja ja palveluita

21.10.2021

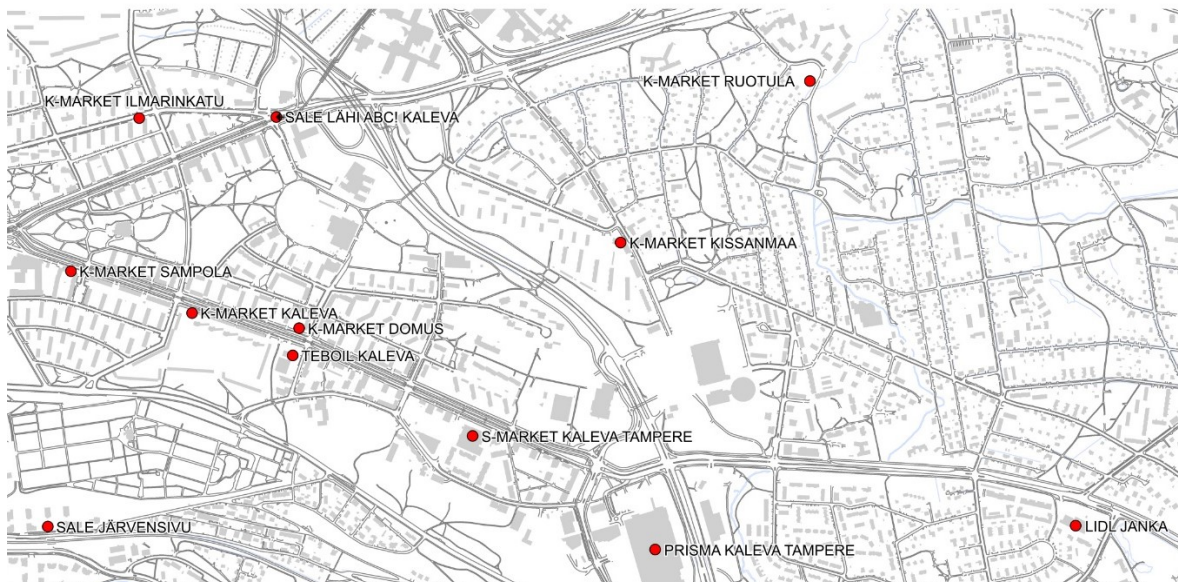
### 2.3. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2019. Myymälärekisteri kattaa supermarketit ja lähikaupat sekä hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan. Lisäksi rekisteri sisältää huoltoasemat ja päivittäistavarakaupan erikoiskaupat (leipomomyymälät, herkkukaupat, luontaistuote-kaupat, etniset pt-myyymälät). Tarkastelussa ei ole mukana Alkoa.



Sammonkadulla on monta pientä lähikauppaa

Kaleva-Hakametsä-paikkakeskuksen alueella on tällä hetkellä Prisma ja Sammonkadun-varressa S-market ja kolme pienempää K-markettia. Jankassa on Lidl ja Kissanmaalla niin ikään K-market. Tarjonta on monipuolista ja jakautunut ympäri aluetta muun kaupan rakenteen mukaisesti. Pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä on Sammonkadun varrella ja kadun itäpäässä pt-kaupan koko kasvaa. Tarjonta tulee vielä parantumaan, kun Kalevan liikekeskukseen Sammonkadun itäpäähen avataan K-supermarket vuoden 2021 kesällä.



Päivittäistavarakaupat Kalevan-Hakametsän lähialueella 2019 (ei sisällä pt-erikoismyyymälöitä)

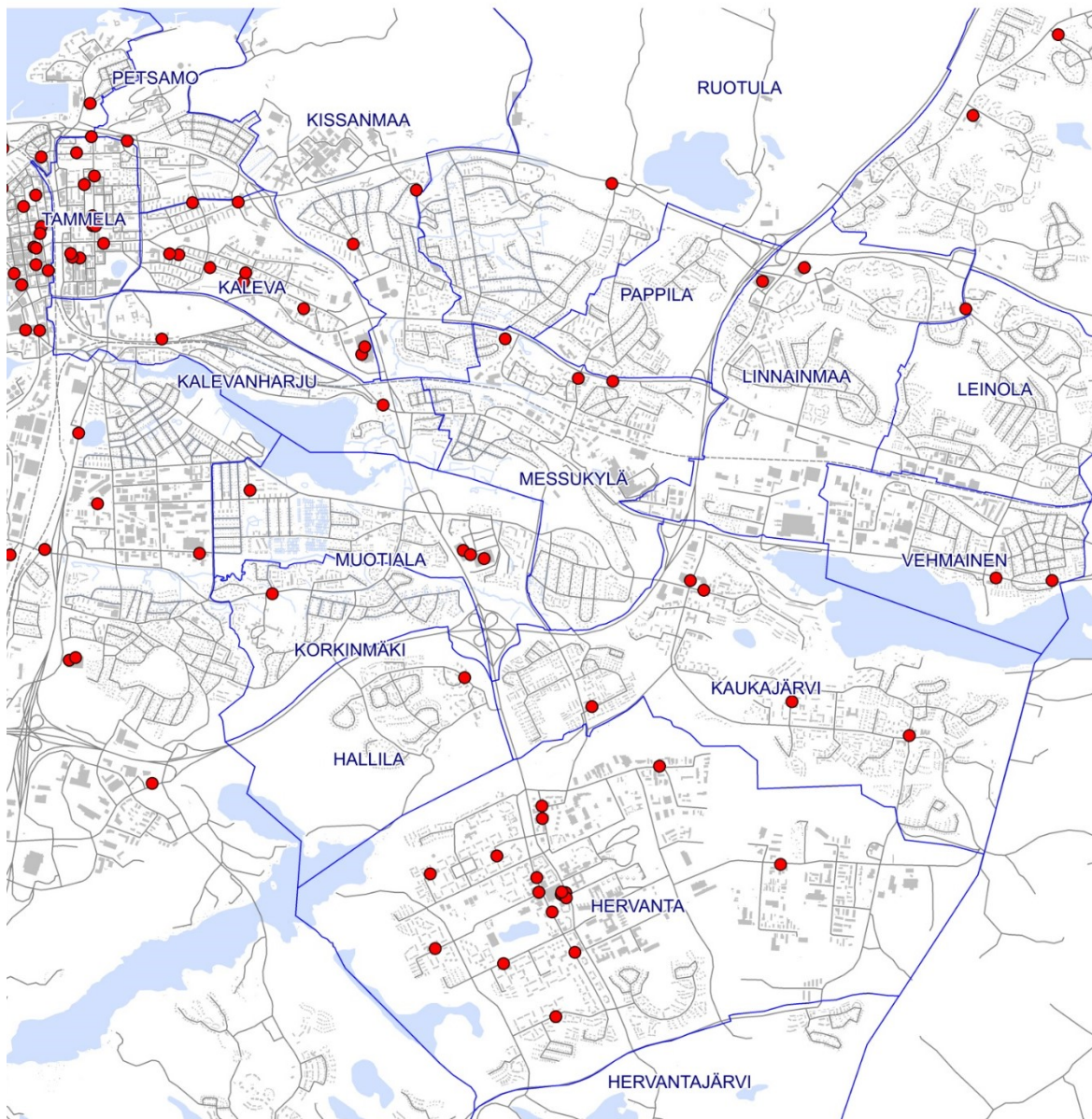
Lähde: A.C Nielsen, Pohjakartta: Tampereen kaupunki



21.10.2021

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on indeksoitu väestösuunnitealueittain ja suhteutettu alueen asukasmäärään. Tilastotarkasteluun on otettu Tampereen länsi- ja kaakkoisosat, jolloin saadaan kuvaa päivittäistavarakaupan tarjonnasta Kaleva-Hakametsä-paikkakeskuksen alueella suhteessa lähiympäristön tarjontaan.

Väestösuunnitealueita on tarkastelussa yhdistetty, jotta alueella on riittävästi myymälöitä (vähintään 3) tietojen esittämiseksi. Esimerkiksi Kalevanharjun alue on yhdistetty Kalevan alueeseen ja tarkastelun pohjoiset alueet Kissanmaa, Ruotula ja Petsamo on yhdistetty.



Päivittäistavarakaupat Tampereen länsi- ja kaakkoisosissa (sis. myös pt-erikoiskaupat)

Lähde: A.C Nielsen, Pohjakartta: Tampereen kaupunki

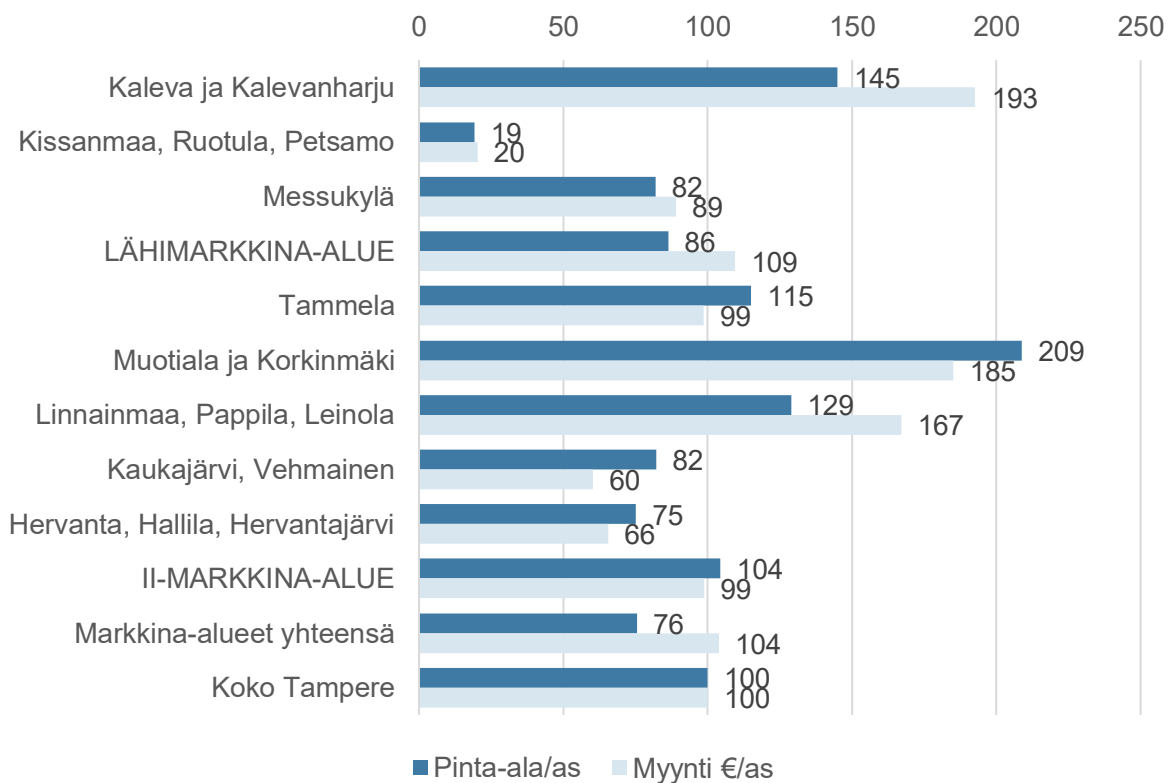
21.10.2021

Tarkastelussa koko Tamperetta kuvataan indeksillä 100. Mikäli tarkasteltavalla alueella on indeksiarvo yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy osto-voimaa alueen ulkopuolelle. Tyypillisesti niillä alueilla, joilla on hypermarket-tarjontaa, nousee päivittäistavarakaupan myynti ja pinta-ala keskimääräistä korkeammaksi. Hypermarketit palvelevat yleensä aina omaa lähialuettaan laajempaa asiakaskuntaa.

Kalevan ja Kalevanharjun alueella päivittäistavarakaupan tarjontaa on sekä pinta-alalla että myynnillä mitattuna keskimääräistä korkeampaa. Hypermarketit palvelevat tyypillisesti laajempaa aluetta kuin lähialuettaan.

Messukylässä, joka sijoittuu lähelle Kalevan aluetta, jää päivittäistavarakaupan myynti ja pinta-ala hieman keskimääräistä alhaisemmaksi. Tarkastelun pohjoisilla alueilla Kissanmaalla, Ruotulassa ja Petsamossa on vain pienehköjä myymälöitä ja huoltoasemia, jolloin pt-myynti ja pt-pinta-ala jäävät selvästi keskimääräistä alhaisemmaksi.

Koko Kalevan lähimarkkina-alueella päivittäistavarakaupan pinta-ala asukasta kohden on alle kaupungin keskiarvon, mutta myynti on keskimääräistä suurempi. Alueella on näin laskennallista tarvetta kasvattaa päivittäistavarakaupan pinta-alaa.



Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus asukasta kohden indeksinä Tampereen läntisellä ja kaakkoisella alueella 2019

Lähde: A.C. Nielsen

21.10.2021

Päivittäistavarakaupan tarjontaa on keskimääräistä enemmän asukasta kohden tarkasteltuna myös Muotialan ja Korkinmäen alueella, jossa on Turtolan kauppakeskus, sekä Linnainmaan, Pappilan ja Leinolan alueella, jonne sijoittuvat Linnainmaan hypermarketit.

Tammelan alueella, joka rajautuu Kalevan alueeseen ja sijoittuu aivan keskustan viereen, on päivittäistavarakaupan tarjonta asukasta kohden keskimääräistä. Hervannassa ja sen lähiympäristössä päivittäistavarakaupan tarjonta jää jonkin verran keskimääräistä alhaisemmaksi. Alueella on kaikkien kaupan ryhmien supermarketit ja pienempiä lähikauppoja. Vaikka Hervanta onkin aluekeskus, siirtyy päivittäistavarakaupan ostovoimaa alueen ulkopuolelle. Myöskään Kaukajärvellä supermarketitarjonta ei aivan riitä, vaan osa alueen ostovoimasta siirtyy mm. lähialueen hypermarketteihin.

## 2.4. Palveluiden saavutettavuus ja asiointi

Asukkaat ovat Kaleva ja Hakametsän lähialueella suurelta osin painottuneet Hervannan valtavyölyän länsipuolelle. Alue on kerrostalovaltainen ja tehokkaasti rakennettu. Alueen kivi- ja jalkapalvelut ovat sijoittuneet hyvin asutuksen mukaan.

Asukastiheys harvenee mentäessä suunnittelualueesta itään ja etelään. Hakametsän, Aakulan ja Vuohojan alueilla asutus on suurelta osin pientalo/pienkerrostalovaltaista, ja näillä alueilla palvelut jäävät vähäisiksi. Lähikaupassa voidaan asioida kävellen, mutta suurelta osin asiointi hoituu autolla.

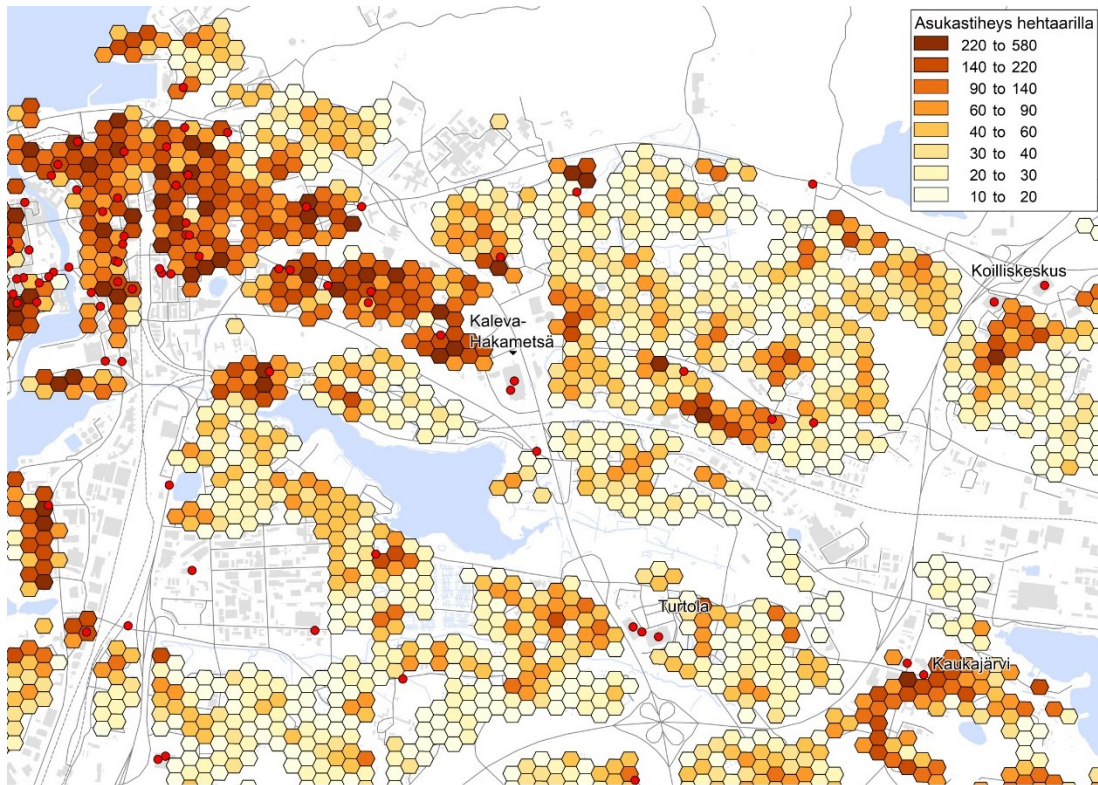
Kalevan paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava-alueella ei tällä hetkellä ole lainkaan asukkaita. Palvelutarjonnan lähtökohtana on autokaupunkimailma, kun Prisma-keskus on kasvanut vanhan automarketin ympärille. Keskukseen tullaan asioimaan pääosin autolla ja kävellen saapuvat asiakkaat ovat vähemmistö. Keskukseen ei ole syntynyt luontaista kävelyvirtaa, kun keskuksessa kävellään lähinnä hypermarketin kauppakäytävillä. Asiakaskontaktit muuhun Kalevan kaupunkirakenteen palveluihin sekä naapurikortteleiden liikekeskuksiin jäävät ohuiksi. Toki uudet Kalevanrinteen asukkaat asioivat Prisma-keskuksessa jonkin verran kävellen, mutta lähiasiointi kävellen kohdistuu luontevammin Sammonkadun kivi- ja jalkapalveluihin. Paikalliskeskuksen ja keskuskortteiden ongelmat liittyvätkin suurelta osin liikenteeseen ja pysäköintiin.



Sammonkadun palveluiden saavutettavuuden kannalta kadunvarsipysäköinti on tärkeää. Pysäköintipaikkoja nyt Sammonkadun varrella on pitkittäispysäköintinä molemmin puolin pitkin koko katua.



21.10.2021



### Päivittäistavarakaupat ja asukastiheys

Lähde: A.C. Nielsen; Tampereen kaupunki, Asukastiheys hehtaarilla 25.2.2020, Pohjakartta: Tampereen kaupunki



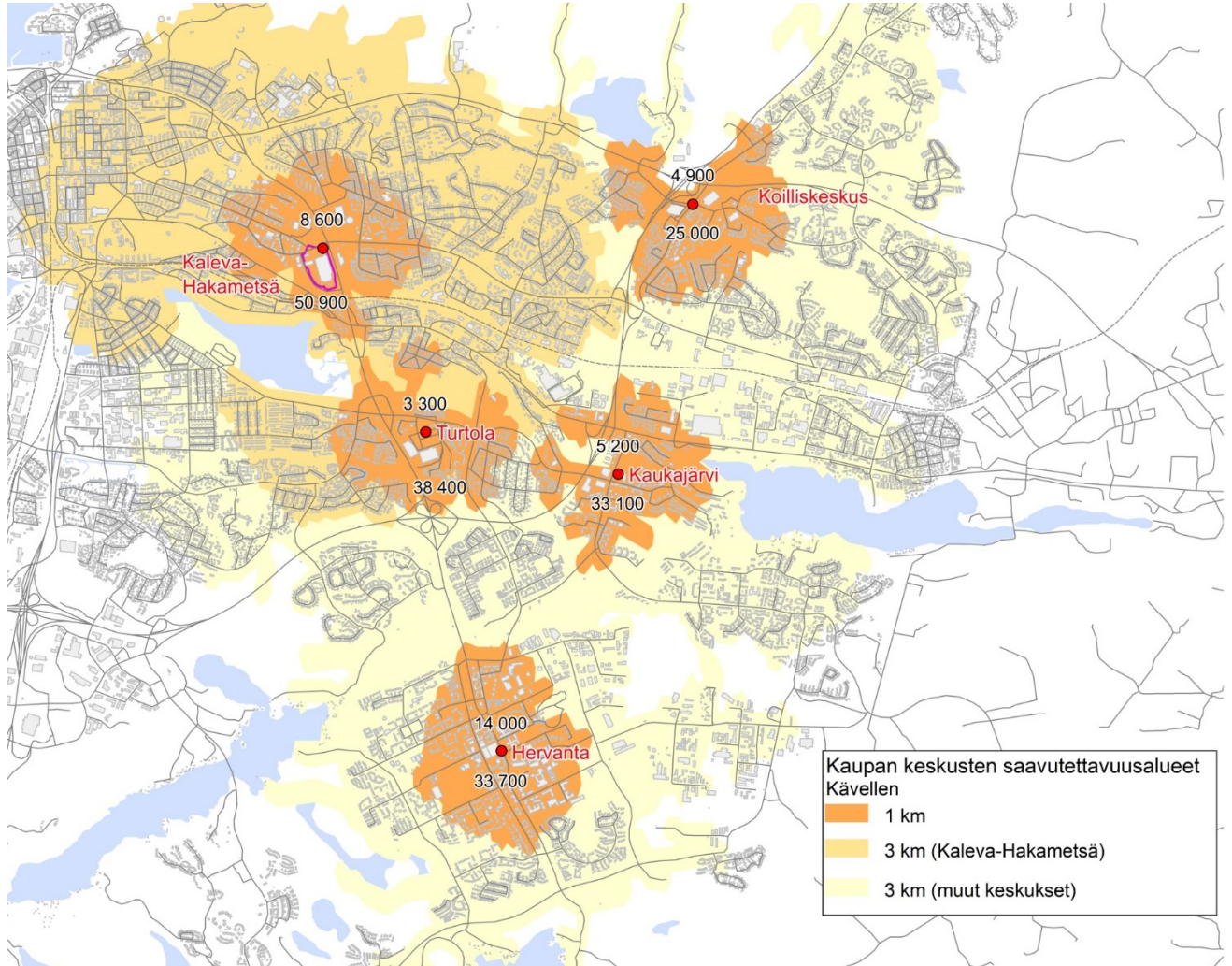
Suunnittelualan kävely-yhteydet eivät tällä hetkellä ole kaupunkikeskustan näköisiä

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös palveluiden saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, eli yhden ja kolmen kilometrin etäisyydellä kaupan keskuksista kävelyverkkoa pitkin. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu asukasmäärä (lähde: Tampereen kaupunki, Asukastiheys hehtaarilla 25.2.2020).

Saavutettavuusvyöhykkeitä tarkasteltaessa nähdään, että Kaleva-Hakametsä-paikkalliskeskus sijoittuu asukassaavutettavuuden näkökulmasta varsin hyvälle paikalle. Kilometrin saavutettavuusalueella on asukkaita nykyään noin 8600, eli lähialueen keskuksista Hervannan

21.10.2021

jälkeen toiseksi eniten. Kolmen kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asukkaita on lähes 51.000 eli lähialueen keskuksista kaikkein eniten.



Keskusten saavutettavuus ja asukasmäärät saavutettavuusalueilla, Asukasmäärä, ylempi luku 1 km:n, alempi luku 3 km:n vyöhykkeellä

Lähde: Tampereen kaupunki, Asukastiheys hehtaarilla 25.2.2020, Pohjakartta: Tampereen kaupunki



21.10.2021

### 3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja kaupan tarjonnan näkökulmasta. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen kaupan kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla, jonka pohjalta lasketaan alueen liiketilatarpeet ja arvioidaan kaupan mitoitusta.

#### 3.1. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen markkina-alue

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen markkina-alue on laaja, koska jo nykyisellään keskus on merkittävä kauppapaikka kaupungin palveluverkossa ja keskuksessa on vahva kaupan palvelutarjonta. Alueella on monipuolisesti erilaisia kaupan myymälöitä, jotka yhdessä muodostavat vetovoimaisen kaupallisen keskittymän. Kokonaisuudessaan alue palvelee laajaa aluetta ulottuen aina pohjoisiin, itäisiin ja eteläisiin osiin kaupunkia.

Markkina-alueen laajuuteen vaikuttavat keskuksen ja läheisten keskusten kaupallinen tarjonta ja niiden kehittyminen sekä keskusten saavutettavuus. Markkina-alueen määrittelyssä oletuksena on, että asukkaat käyvät ostoksilla mahdollisimman lähellä kotia, sellaisessa kauppapaikassa, josta löytyy riittävät palvelut. Päivittäistavarakaupan ostokset tehdään pääosin läheisessä suuressa marketissa, ja lähikaupoissa täydennetään ostoksia. Erikoiskaupan ostokset tehdään monipuolisissa kauppakeskitymissä kuten keskustassa, kauppakeskuksessa tai muussa kauppakeskityksessä. Monipuolisen keskittymän ohi ei pääsääntöisesti ajeta kauempana sijaitsevaan keskittymään. Keskusten markkina-alueet menevät aina osittain toisensa kanssa päällekkäin. Asiointipaikan valintaan vaikuttavat asiakkaan sen hetkinen tarve, muu liikkuminen (työ, harrastus yms.) ja yhteydet kaupan keskuksen.



Prisma-keskus on alueen vilkkain asiointipaikka

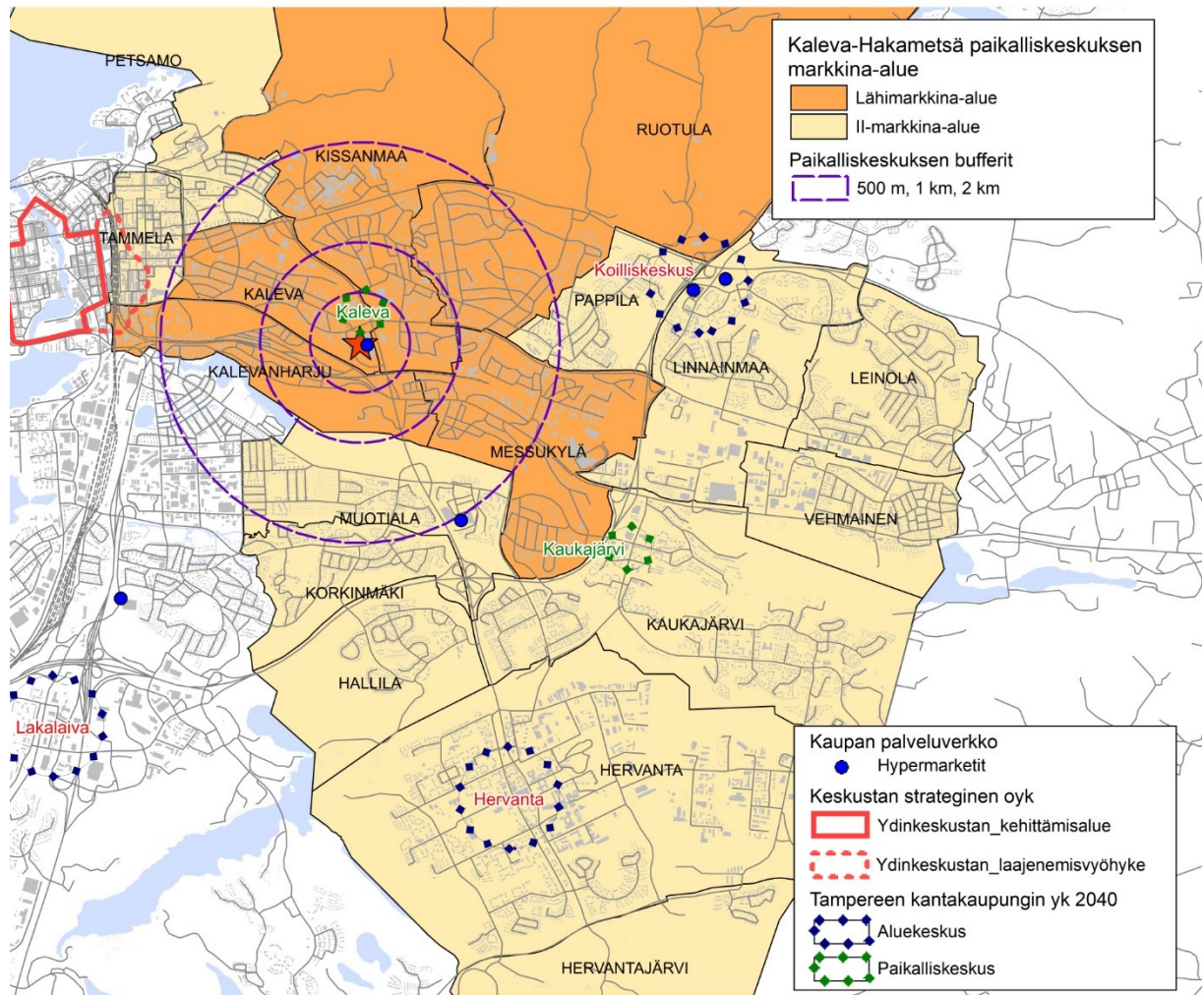
Markkina-aluetta tarkastellaan tässä suunnittelualueittain, koska näiltä alueilta on saatavilla väestöennustetietoja. Todellisuudessa markkina-alueet eivät ole yhteneviä tilastollisten alueiden kanssa, mutta niiden pohjalta voidaan riittävällä tarkkuudella arvioida markkina-alueen ostovoimaa ja sen kehitystä.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähimarkkina-alue ulottuu Kalevan, Kalevanharjun, Messukylän, Kissanmaan ja Ruotulan alueille. Kalevan keskus on lähin ja helposti saavutettavissa oleva monipuolinen paikalliskeskus näiden alueiden asukkaille.



21.10.2021

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen toissijainen markkina-alue ulottuu Tampereen etelä- ja itäosiin sekä Tammelaan ja Petsamon alueelle. II-markkina-alueella on jo muitakin kaupan keskuksia mm. Hervannan ja Koilliskeskuksen aluekeskukset, Kaukajärven paikalliskeskus sekä Turtolan kauppakeskittymä. Alueen asukkaat asioivatkin suurelta osin omassa lähikeskuksessaan. Kalevan kaupan tarjonta on kuitenkin laajempi ja monipuolimpi kuin näissä läheisissä muissa keskuksissa, ja yhteydet Kalevaan ovat II-markkina-alueelta sujuvat. Näin ollen osa II-markkina-alueen asioinnista suuntautuu Kalevaan.



Kalevan ja Hakametsän kaupallisten palveluiden markkina-alue

Pohjakartta: Tampereen kaupunki

21.10.2021

### 3.2. Väestön kehitys

Kalevan ja Hakametsän lähimarkkina-alueella on asukkaita nykyään noin 31.000. Tampereen väestösuunnitteen mukaan väestö alueella kasvaa nopeasti, viidessätoista vuodessa yli 12.000 asukkaalla eli lähes 40 %:lla. Vuonna 2035 lähimarkkina-alueella on asukkaita 43.000.

Eriyisen nopeaa on väestönkasvu Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähiympäristössä. Asemakaavoituksen arvioin mukaan alueelle suunnitellaan uutta asuntorakentamista lähes 420.000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa kodin noin 9300 uudelle asukkaalle.

Toissijaisella markkina-alueella on asukkaita noin 80.500 ja vuonna 2035 lähes 93.000.

Taulu 1 Väestönkehitys Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen vaikutusalueella

alue	2020	2025	2030	2035	Kasvu 2020- 2035	Prosentti- kasvu 2020-2035	Vuosi- kasvu
10 KALEVA	11 473	13 300	15 000	16 800	5 300	46 %	2,6 %
08 KALEVAN- HARJU	4 028	4 800	5 300	5 900	1 900	46 %	2,6 %
12 KISSANMAA	5 007	5 500	6 800	7 400	2 400	48 %	2,6 %
15 RUOTULA	4 635	4 400	4 800	6 200	1 600	33 %	1,9 %
16 MESSUKYLÄ	5 836	6 300	6 700	6 800	1 000	17 %	1,1 %
<b>Lähimarkkina-alue</b>	<b>30 979</b>	<b>34 300</b>	<b>38 600</b>	<b>43 100</b>	<b>12 200</b>	<b>39 %</b>	<b>2,2 %</b>
07 TAMMELA	9 092	9 400	10 200	11 200	2 100	23 %	1,4 %
14 MUOTIALA	4 820	4 700	4 700	4 800	0	0 %	0,0 %
30 KORKINMÄKI	2 626	2 600	2 500	2 500	-100	-5 %	-0,3 %
11 PETSAMO	3 503	3 500	3 700	3 800	300	9 %	0,6 %
17 PAPPILA	3 551	3 600	3 400	3 300	-300	-7 %	-0,5 %
20 LINNAINMAA	6 361	6 400	6 100	6 300	-100	-2 %	-0,1 %
21 LEINOLA	4 496	4 600	4 700	4 700	200	5 %	0,3 %
22 VEHMAINEN	2 108	2 100	2 100	2 500	400	18 %	1,1 %
23 KAUKAJÄRVI	15 624	15 300	15 200	15 200	-400	-3 %	-0,2 %
24 HALLILA	2 565	2 600	2 600	2 600	0	1 %	0,1 %
25 HERVANTA	25 110	26 600	29 600	32 900	7 800	31 %	1,8 %
26 HERVANTA- JÄRVI	683	2 600	2 900	3 000	2 300	335 %	10,3 %
<b>II-markkina-alue</b>	<b>80 539</b>	<b>84 000</b>	<b>87 700</b>	<b>92 800</b>	<b>12 200</b>	<b>15 %</b>	<b>0,9 %</b>
<b>Markkina-alueet yhteensä</b>	<b>111 518</b>	<b>118 300</b>	<b>126 300</b>	<b>135 900</b>	<b>24 400</b>	<b>22 %</b>	<b>1,3 %</b>

Lähde: Tampereen kaupunki, Väestösuunnite 2020–2035

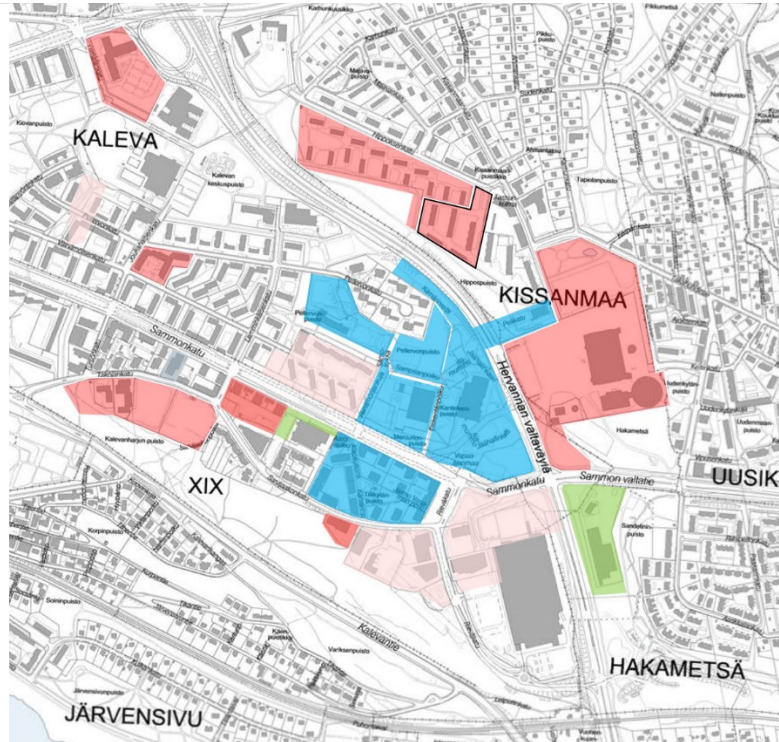
21.10.2021

Asuntorakentaminen paikalliskeskuksen lähiympäristössä

Viitteelliset kerrosala- ja asukasmäärät

	asemakaavoitetut alueet 131 250 kem <sup>2</sup> / 2 920 as
	vireillä olevat asemakaavat 163 000 kem <sup>2</sup> / 3 620 as
	lähiaikoina käynnistyvät asemakaavat 93 000 kem <sup>2</sup> / 2 060 as
	täydennysrakentamisen potentiaalia 31 000 kem <sup>2</sup> / 690 as

Yht. 418 250 kem<sup>2</sup> / 9 300 asukasta  
(1 asukas / 45 kem<sup>2</sup>)



Asuinrakentaminen paikalliskeskuksen lähiympäristössä

Lähde: Tampereen kaupunki, asemakaavoitus

### 3.3. Ostovoiman kehitys ja liiketilan lisätarve markkina-alueella

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta viime vuosina on jälleen nähty kaupan kasvua. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektronikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Tänä vuonna on suurta kasvua ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektronikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvioitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa lähes prosentin, erikoiskaupassa noin prosentin ja ravintoloissa ja kaupallisissa palveluissa noin puolitoista prosenttia vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.

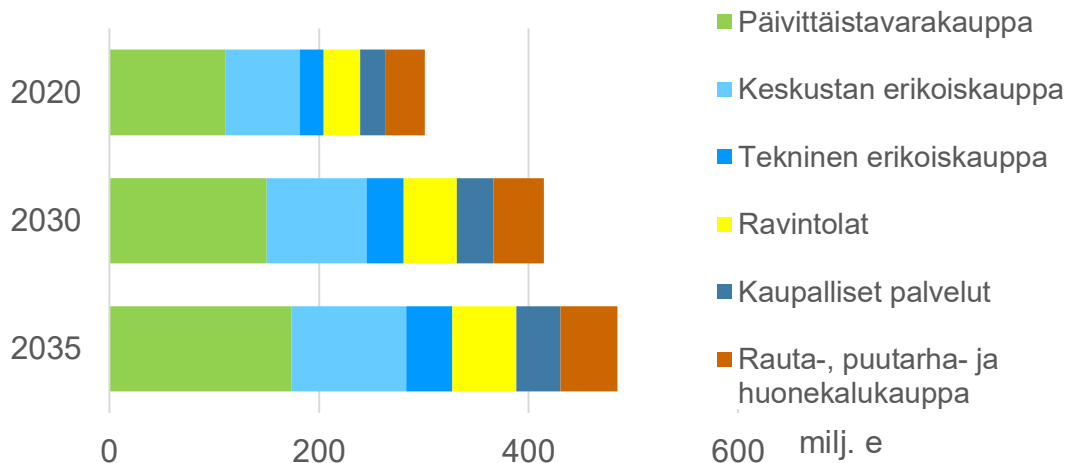


21.10.2021

Koska kyseessä on paikalliskeskus, tarkastellaan tässä pääosin keskustahakuisen kaupan ja palveluiden ostovoimaa eli päivittäistavarakaupan ja keskustan erikoiskaupan sekä ravintoloiden ja kaupallisten palveluiden ostovoimaa. Keskustan erikoiskauppaan kuuluvat mm. muoti-, urheilu-, sisustus- ja lahja-, kirjakauppa sekä kultasepäniikkeet, apteekit ja optikot.

Mukana ostovoimassa on myös tekninen kauppa, johon kuuluu kodintekniikkakauppa, tietotekninen kauppa, matkapuhelinkauppa ja fotokauppa. Kalevan alueelle on keskittynyt teknisen erikoiskaupan suuria toimijoita (Power ja Gigantti). Tekninen kauppa voidaan laskea kuuluvaksi sekä keskustakauppaan että tilaa vaativaan kauppaan. Muutoin tilaa vaativan kaupan ostovoimaan on tässä otettu mukaan huonekalu- puutarha- ja rautakauppa. Tarkastelualueella on jokin verran huonekalukauppaa ja se on edelleen kehittymässä, kun Kalevan liikekeskus avataan. Rauta- ja puutarhakaupan tarjontaa on alueella yksittäisissä pienmyymälöissä sekä Prismassa. Auto- ja venekauppa on tarkastelun ulkopuolella, koska alueella ei juurikaan ole toimialan toimijoita eikä aluetta myöskään kehitetä näille.

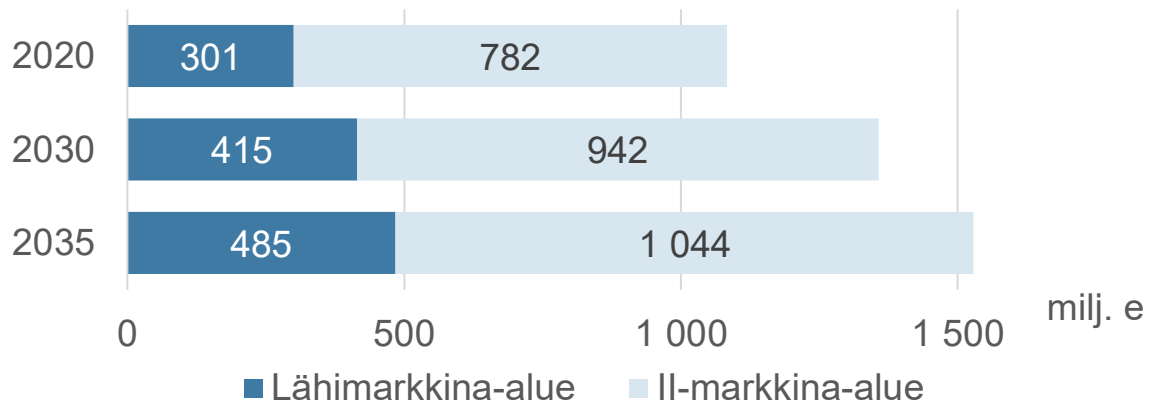
Kaupallisiin palveluihin sisältyvät ostovoimalaskelmassa kuntosalit ja muut liikuntapalvelut, kauneus-, terveys- ja hyvinvointipalvelut. Kaupallisille palveluille ei kattavasti pysty laskemaan ostovoimaa, koska esim. pankki-, vakuutus-, kiinteistövälityspalveluiden myynti ei ole samalla tavalla laskettavissa kuin tuotemyynti ja paikalla toteutettujen palvelujen myynti.



Keskustakaupan ostovoiman kehitys Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähimarkkina-alueella 2020–2035

Lähde: Santasalo Ky, ostovoima

21.10.2021



Vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden ostovoiman kehitys Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähimarkkina- ja II-markkina-alueella 2020–2035

Lähde: Santasalo Ky, ostovoima

Ostovoiman kasvu alueella pohjautuu kulutuksen kasvuun sekä erityisesti väestönkasvuun. Väestön kasvu painottaa ostovoiman kasvua erityisesti tarkastelun loppupuolella, kun väestö kasvaa kaikkein eniten. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen lähimarkkina-alueella lasketaan olevan vähittäiskauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa lähes 485 milj. euroa ja II-markkina-alueella noin 1044 milj. euroa vuonna 2035.

Ostovoiman kehityksen pohjalta on laskettu markkina-alueen laskennallinen liiketilan lisätarve vuosille 2030 ja 2035. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Taulu 2 Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

kerrosala = 1,25\*myyntiala

toimiala	€/k-m <sup>2</sup>	€/my-m <sup>2</sup>
<b>Päivittäistavarakauppa ja Alko</b>	7 100	8 900
<b>Erikoiskauppa</b>	4 000	5 000
<b>Ravintolat</b>	3 400	4 300
<b>Tilaa vaativa kauppa</b>	2 400	3 000
<b>Autokauppa</b>	6 900	8 600

21.10.2021

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan karkeasti noin 25 % kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee kasvamaan, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilän lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman kasvun toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-alarive kohdistuu. Siihen vaikuttaa tutkittavan alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtymänä alueen ulkopuolelle mm. Tampereen keskusta ja verkkokauppaan.

Laskennallinen liiketilän lisätarve vuoteen 2030 ja 2035 on esitetty seuraavissa tauluissa. Luku käsittää aina koko ajan jakson 2020–30 ja 2020–35. Väestönkasvu on alueella viisivuotisjakona tarkasteltuna suurinta viimeisten viiden vuoden aikana, mikä näkyy voimakkaana ostovoiman kasvuna tarkastelujakson lopussa sekä täten myös laskennallisessa liiketilän lisätarpeessa.

Lähimarkkina-alueella tarvitaan uutta kaupan pinta-alaa vuoteen 2030 mennessä noin 30.000 k-m<sup>2</sup> ja koko markkina-alueella lähes 70.000 k-m<sup>2</sup>, jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi myyntipinta-alana tällä alueella. Vuosien 2020–35 liiketilän lisätarve kasvaa lähimarkkina-alueella 47.000 kerrosneliometriin ja koko markkina-alueella noin 110.000 kerrosneliometriin.

Taulu 3 Laskennallinen liiketilän lisätarve (k-m<sup>2</sup>) Kalevan ja Hakametsän markkina-alueella 2020–2030, jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella

toimiala	Lähimarkkina-alue	II-markkina-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	5 600	7 500	13 100
Keskustan erikoiskauppa	6 100	7 600	13 700
Tekninen erikoiskauppa	2 500	4 200	6 700
Rauta, puutarha- ja huonekalukauppa	5 400	6 100	11 500
Ravintolat	4 800	7 600	12 400
Muut kaupalliset palvelut	4 900	6 400	11 300
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>29 300</b>	<b>39 400</b>	<b>68 700</b>

Taulu 4 Laskennallinen liiketilän lisätarve (k-m<sup>2</sup>) Kalevan ja Hakametsän markkina-alueella 2020–2035, jos koko ostovoiman kasvu toteutuisi markkina-alueella

toimiala	Lähimarkkina-alue	II-markkina-alue	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	8 900	12 200	21 100
Keskustan erikoiskauppa	9 800	12 500	22 300
Tekninen erikoiskauppa	4 200	6 900	11 100
Rauta, puutarha- ja huonekalukauppa	8 700	10 100	18 800
Ravintolat	7 900	12 300	20 200
Muut kaupalliset palvelut	7 900	10 500	18 400
<b>Kauppa ja palvelut yhteensä</b>	<b>47 400</b>	<b>64 500</b>	<b>111 900</b>



21.10.2021

Esitetty kaupan ja palveluiden liiketilan lisätarve on suuntaa antava, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Se ei ota huomioon kaupan laatu-tekijöitä eikä kilpailutekijöitä eli sitä, että toimintaedellytyksiä pitää luoda useammalle kuin yhdelle toimijalle, mikä edellyttää joustavuutta kaavojen mitoittamiseen. Kaavoissa kaupan mitoittamiseen tulee sisällyttää väljyyttä myös sen takia, ettei kaikki kaavoitettu pinta-ala aina toteudu täysmääräisesti kaupan tilana.

### **Markkina-alueen liiketilatarpeen suuntautuminen Kalevan ja Hakametsän alueelle**

Markkina-alueen ostovoima ja liiketilatarve ei suuntaudu täysmittaisesti Kalevan ja Hakametsän alueelle, kun alueella on muitakin kaupan keskuksia, jotka kehittyvät ja palvelevat markkina-alueen asukkaita.

Tällä hetkellä lähimarkkina-alueen laskennallisesta kaupan liiketilatarpeesta noin kolme neljäsosaa toteutuu tarkastelualueella eli Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ympäristössä. Koko markkina-alueella on jo huomattavan paljon kaupan tarjontaa, ja koko markkina-alueen liiketilatarpeesta on tällä hetkellä Kalevan alueella noin viidennes.

Asiain suuntautuminen vaihtelee toimialoittain. Kalevan alue on tällä hetkellä merkittävä erikoiskaupan ja teknisen erikoiskaupan (kodintekniikka, viihde-elektroniikka, matkapuhelimet) keskittymä ja se palvelee lähialuetta laajempaa markkina-alueella. Kalevan alueella erikoiskaupan ja teknisen erikoiskaupan pinta-alaa on enemmän kuin lähialueen laskennallinen tarve. Kolmannes koko alueen keskustan erikoiskaupasta toteutuu Kalevassa ja teknisestä erikoiskaupasta yli 40 %.

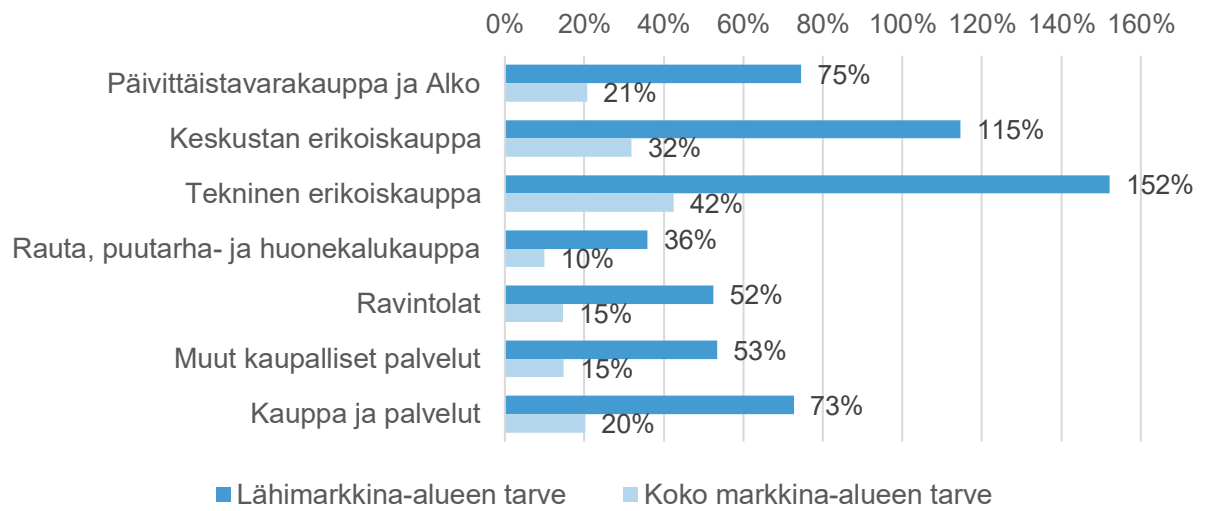
Kaupallisten palveluiden ja ravintolatarjonnan lähimarkkina-alueen tarpeesta vähän yli puolet toteutuu Kalevassa. Sen sijaan rauta-, puutarha- ja huonekalukauppaa on Kalevassa lähialueen tarpeeseen nähden vähän, tilaa vaativa kauppa hakeutuukin tyypillisesti väljemmille kaupan alueille kuin urbaaniin kaupunkirakenteeseen, joka Kalevasta on muotoutumassa.

Oheisessa kuvassa on esitetty tarkastelualueen nykyisten liiketilojen pinta-alan suhde verrattuna laskennalliseen liiketilatarpeeseen 2020. Se kertoo Kalevan ja Hakametsän alueen nykyisestä tarjonnasta markkinoilla ja antaa viitteistä siitä, kuinka paljon tulevaisuudessa alueelle luontevasti suuntautuu liiketilan lisätarvetta.

Alueen kaupan kehittyessä liiketilan lisätarpeesta nykyistä suurempi osa suuntautuu Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskukseen. Erityisesti erikoiskauppa keskittyy ja hakeutuu monipuolisiin kaupan keskuksiin. Sen sijaan pienissä keskuksissa kehittyvät päivittäistavara-kauppa ja lähipalvelut.

21.10.2021

## Tarkastelualueen liiketilat / markkina-alueen liiketilatarve 2020



Laskennallinen liiketilatarve 2020 verrattuna nykyiseen kaupan pinta-alaan Kalevan ja Hakametsän alueella

21.10.2021

## 4. Kaupan ja palveluiden trendit

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen. Urbanit kaupunginosat mahdollistavat kaupan ja palveluiden kestävä kasvun siellä, missä kysyntä on voimakkaasti kasvussa ja lähisaavutettavuus mahdollistuu. Urbani kaupunkirakenne mahdollistaa monipuolisemman palvelutarjonnan ja avoimen kilpailun markkinoilla. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

**Päivittäistavarakaupan** kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut, vaikka myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin.

Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kehittyvillä kaupunkiseuduilla kuitenkin pysähtynyt. Päivittäistavarakaupan verkon kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla entistä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikaupat ja etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet suosiotaan. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa.



Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan

**Uusia hypermarketteja** rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja ne ovat myös tyypillisesti pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Uudistettaessa vanhoja hypermarketteja pienennetään usein niiden käyttötavaraosastoa ja tilaa jaetaan joko päivittäistavarakaupan laajennukselle tai yhteistyöyritysten käyttöön. Hypermarkettien vetovoimaa pyritään myös kasvattamaan laajentamalla niitä kauppakeskusmaisiksi kokonaisuuksiksi etumyymälöitä lisäämällä. Uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenemässä määrin tilaa erikoisliikkeille ja palveluille, jotta tarjontaan saadaan syvyyttä.

**Erikoiskaupassa** toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyteen ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa edelleen. Sen sijaan muoti- ja kirjakauppa eivät ole kasvaneet moneen vuoteen, pikemminkin myynti on näillä toimialoilla laskenut. Kodintekniikkakauppa ja viihde-



21.10.2021

elektroniikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat suuriin ketjuihin keskittymällä. Huonekalu- ja sisustuskaupassa ei juurikaan ole tapahtunut kasvua moneen vuoteen, mutta viime vuonna kasvua kohdistui myös kodin kunnostamiseen.



Kauppakeskuksiin ja hypermarkettien etumyymälöihin sijoittuu suurelta osin ketjumyymälöitä

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin, suurelta osin suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunkikeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutason liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

**Tilaa vaativan erikoiskaupan** myymälät (puutarhakauppa, huonekalukauppa, rautakauppa, autokauppa, venekauppa) ovat sijoittuneet keskustojen reunoille suuriin myymäläkeskittymiin. Keskustan ulkopuolisten kauppapaikkojen kasvu on kuitenkin pysähtynyt ja alueiden vetovoimaa pyritään kasvattamaan monipuolisemmalla tarjonnalla. Tilaa vaativan kaupan myymälät ovat lähteneet hakemaan kasvua myös avaamalla pieniä myymälöitä kaupunkien keskustoissa. Rautakauppa, kodintekniikkakauppa ja puutarhakauppa ovat tulleet viime vuosina keskustoihin pienemmillä city-myymlöillä.

**Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen** on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita, eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

**Kauppakeskukset** tarjoavat hyvän kauppapaikan vähittäiskaupoille ja palveluille ja trendi näyttää jatkuvan. Kauppakeskukset rakentuvat yhä monipuolisempina keskuksina, joissa kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi on myös julkisia palveluita sekä viihde-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit, kirjastot ja kylpylät ovat löytäneet paikkansa suurista kauppakeskuksista, jotka ovatkin yhä enem-

21.10.2021

män viihdekeskuksia. Kauppakeskukset tarjoavat tilaa myös yksityisille ja julkisille terveyspalveluille. Uusia kauppakeskuksia rakennetaan pääosin vain kaupunkikeskuksiin ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin.



Ravintoloiden määrä kauppakeskuksissa on kasvussa ja ne sijoittuvat myös käytäväpaikoille

Kauppakeskuksissa kuten myös muussa keskustarakenteessa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvua. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on vähentynyt. Kaupunkeihin rakennuu uuden tyyppisiä palvelukeskuksia, joissa kaupan määrä on nykyisiä kauppakeskuksia pienempi ja keskuksen yhdistyy myös julkisia palveluita, esimerkkinä liikekeskus Westeri Tesomassa.

Kaupan trendeissä vaikuttaa **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on voimakkaassa kasvussa. Verkkokauppaa kehitetään kuitenkin pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Lisäksi myymälät toimivat myös verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaisen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

21.10.2021



Verkkokaupan erilaisia noutopaikkoja

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asioinnilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen tulevaisuudessa. Nettikauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Verkko-ostamisen kasvu tarjoaa kuitenkin osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja. Toisaalta toimiva monikanavaisuus voi edellyttää kivijalkamyymälöiden perustamista ja voi edesauttaa toimijoita avaamaan myymälöitä uusissa paikoissa, joita ne eivät aiemmin olisi harkinneetkaan. Verkkokaupan kasvu lisää myös noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on hyvin suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen parhaiden kauppakatuja ja suurten kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Myös palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa keskustojen kivijalkatiloissa sekä suurimmissa kauppakeskuksissa. Keskustakatuja liiketilojen ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.



Ratikkapysäkit ovat houkuttelevia palveluiden sijaintipaikkoja



21.10.2021

## 5. Kaupan palveluiden kehittäminen Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella

Kaupan palveluiden kehittämisen lähtökohtana Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella on kaupunkiudistus ja asutuksen kasvu. Alueelle järjestettiin suunnittelukilpailu vuonna 2019. Kilpailu oli luonteeltaan ideakilpailu, jossa haettiin yhteistä näkemystä paikalliskeskuksialueen kehitysvisiosta sekä toteutuskelpoista korttelisuunnitelmaa asemakaavoituksen pohjaksi. Kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus "Sarana". Alueelle on laadittu yleisuunnitelma tämän kilpailuehdotuksen pohjalta ja alueella on vireillä myös asemakaavan muutos.



Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen suunnittelukilpailun voittaja "Sarana", Havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

### 5.1. Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen alueella on vireillä asemakaava (Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava nro 8826). Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 10.6.–5.8.2021.

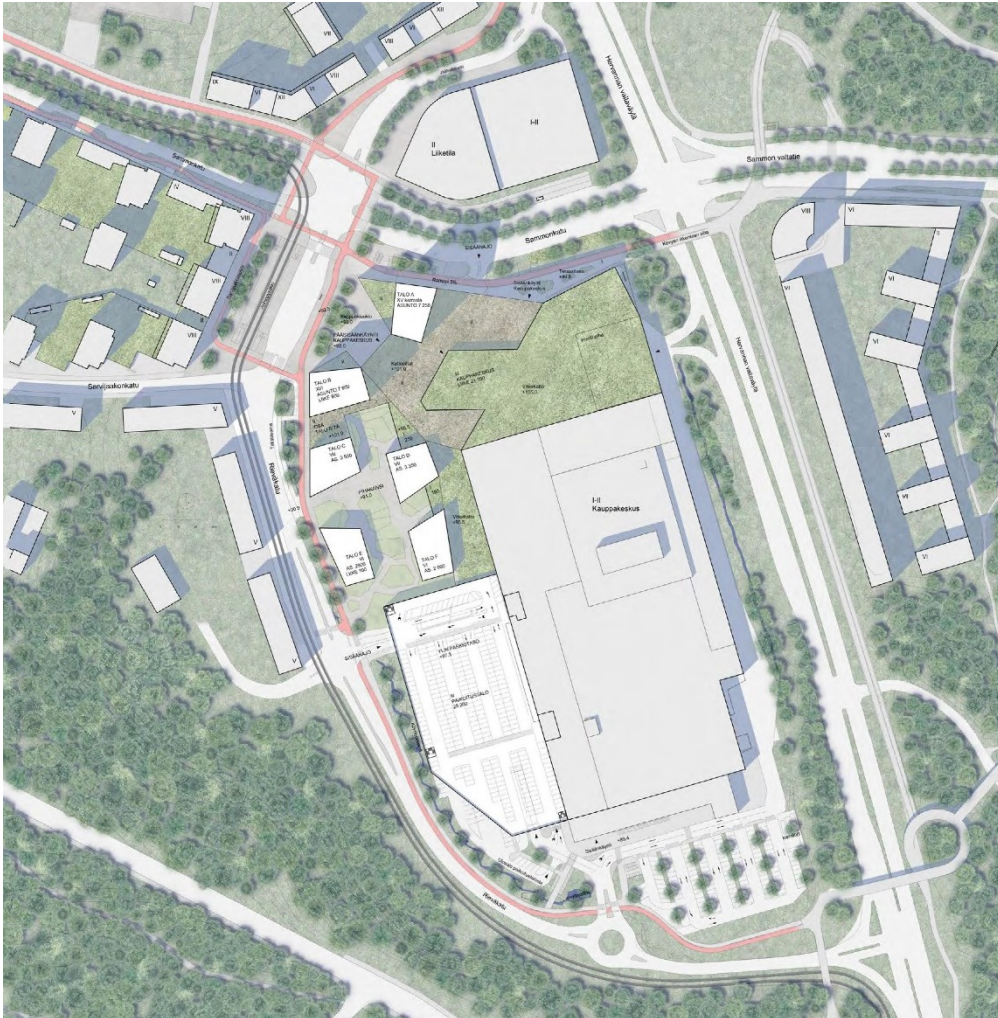
Asemakaavan mukaan Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus tulee toimimaan monipuolisena liike-, palvelu- ja liikuntatilojen sekä monimuotoisen kaupunkiasumisen keskittymänä, joka on hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa paikalliskeskuksen ydinalueen korttelin arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan laadukas toteuttaminen Hakametsän vaihtopysäkkialueeseen tukeutuen.

Suunnitelmissa on osoittaa alueelle uutta kerrosalaa yhteensä noin 50 000 k-m<sup>2</sup>, josta on varattu kaupan ja palveluiden liiketiloille lähes 22 000 k-m<sup>2</sup> sekä asumiseen noin 30 000 k-m<sup>2</sup>.

21.10.2021

Asemakaavaluonnoksessa nykyisen Prisman rakennuksen tontti ja uudet kauppakeskustilat on yhdistetty yhdeksi tontiksi, joka on osoitettu korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (KM-3). Tontilla on vähittäiskaupalle ja palveluille osoitettua rakennusoikeutta yhteensä 62 000 kerrosneliometriä.

Kauppakeskusosaan kytkeytyville asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueille (AL) on osoitettu rakennusoikeutta 28 950 kerrosneliometriä, josta on toteutettava Rieväkadun katusolalle liiketiloina 600 kerrosneliometriä. Uusia asukkaita alueelle on tulossa arviolta 650.



Asemapiirros, Lahdelma & Mahlamäki Arkkitehdit, VSU maisema-arkkitehdit, WSP Finland, Viite-suunnitelma 3.6.2021

### Prisma ja kauppakeskus

Pirkanmaan Osuuskauppa kehittää nykyistä Prisma-keskusta kauppakeskuslaajennuksella. Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskukseen suunnittelukilpailun voittajatyö on lähtökohdana korttelin jatkokehittämiselle. Tavoitteena säilyttää Kalevan Prisman nykyiset vahvuudet ja kehittää kortteliin palvelukokonaisuus, joka sopii sijaintiin ja vahvistaa sekä paikalliskeskukseen että kauppakeskuksen roolia tulevaisuudessa.

Kauppakeskuslaajennus sijoittuu korttelin pohjoispäättyyn ja avautuu paikalliskeskukseen keskeiselle aukiolle ja raitiotiepysäkille. Kauppakeskukseen suunnitellaan liiketilaa kahteen

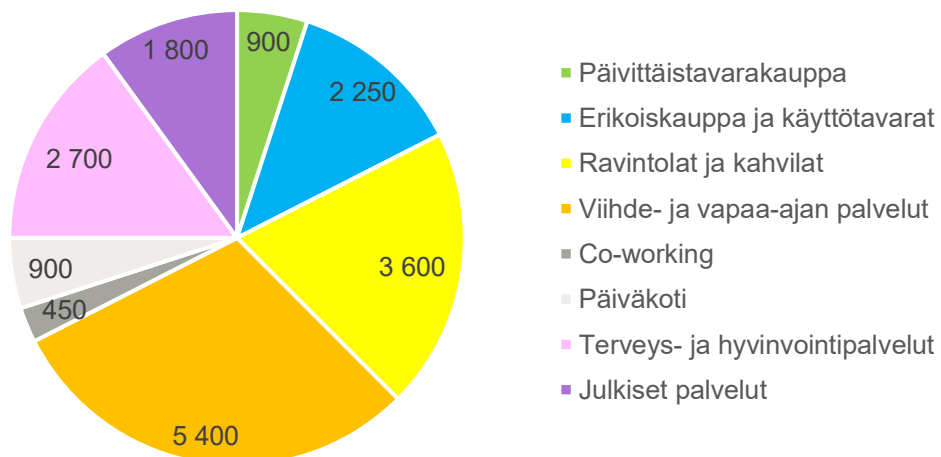


21.10.2021

kerrokseen. Alustavien suunnitelmien mukaan kolmanteen kerrokseen sijoittuu päiväkotij ja kauppakeskuksen oleskelutilaa. Suurin osa uudesta liikepinta-alasta sijoittuu kauppakeskuslaajennukseen, mutta myös asuintalojen kivijalkoihin tulee liiketilaa, jotka avautuvat keskusaukiolle tai Rieväkadulle.



Yleissuunnitelmavaiheen ajatus laajennuksen liiketiloista maantasokerroksessa, Lahdelma & Mahlamäki Arkkitehdit, VSU maisema-arkkitehdit, WSP Finland



Alustava laajennusosan toimialajakauma (m<sup>2</sup>), lähde: Pirkanmaan Osuuskauppa



21.10.2021

Alustavien suunnitelmien mukaan laajennuksen toimialajakauma keskittyy viihde- ja vapaa-ajan palveluihin sekä terveys- ja hyvinvointipalveluihin. Laajennukseen sijoittuu myös erikoiskauppaa sekä muita toimintoja (co-working ja päiväkotit). Alustavissa suunnitelmissa on keskukseen hahmotettu vähäisessä määrin julkisia palveluita. Kauppakeskuslaajennukseen tulee myös Sale-myymäälä palvelemaan lähiasutusta ja ratikan matkustajia. Lähi-kauppa sijoittuu kauppakeskuksen sisäänkäyntiin raitiotiepysäkin läheisyyteen. Korkeimpaan maamerkkirakennukseen tarkastellaan asemakaavan ehdotusvaiheessa hotellin rakentamista. Hotelli ei ole mukana kaavioissa esitetyssä palveluiden kerrosalassa, eikä sitä lasketa mukaan vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen.

Suunnitelmat ovat vasta hyvin alustavia ja ne on laadittu kaupan konseptien mukaan eikä kuvaamaan kauppakeskuksen toimialajakaumaa asemakaavan näkökulmasta. Näin ollen näistä suunnitelmista ei näy, miten liiketilat jakautuvat erikoiskauppaan, tilaa vaativaan kauppaan tai palveluihin. Pirkanmaan Osuuskaupan tavoitteena on tilojen muuntojoustavuus, eli palvelut ja tarjonta muuttuvat kysynnän ja asiakastarpeiden mukaan.

## 5.2. Muut kaupan ja palveluiden kehityshankkeet lähialueella

Paikalliskeskuksen lähiympäristössä on vireillä lukuisia asumisen ja kaupan palveluiden hankkeita, joita ratikkaliikenne vahvistaa.

### Kalevan liikekeskus

Paikalliskeskuksen ydinalueen pohjoispuolelle on valmistunut liikekeskus sekä rakenteilla asuntoja ja asuntojen maantasokerroksen liiketiloja Jäähallinraitin ja Sammonkadun varteen. Kauppakeskus Kale avattiin 2021 elokuussa ja keskuksessa on mm. K-Supermarket, Isku, Elixia, Keittiömaailma sekä pari ravintolaa.



Havainnekuva uudesta Kalevan Liikekeskuksesta, Kesko

Liikekeskus on asemakaavassa osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 8000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeudesta saa käyttää 1000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloihin ja 7000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan kaupan tiloihin. KM-korttelialueelle osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II.

Asemakaavassa on Jäähallinlinkaaren ja Sammonkadun varren asuintaloihin osoitettu liike-, toimisto- tai työtilaa vähintään 820 k-m<sup>2</sup>.

21.10.2021

## Hakametsän Sport Campus

Hakametsän jäähallia ympäröivään ollaan kehittämässä. Alueelle järjestettiin konsepti- ja toteutuskilpailu, jonka voitti Peab Oy:n ja YH Kodit Oy:n muodostama ryhmittymä. Kilpailun tarkoitus oli löytää kaupungin tavoitteiden mukainen suunnitelma Hakametsän alueen kehittämiseen ja kumppani(t) hankkeen toteutukseen.

Hakametsä Sport Campus lisää Tampereen liikuntapaikkojen määrää ja harrastamisen mahdollisuuksia. Se täydentää urheilun ja liikunnan olosuhteita sekä muodostaa Tampereelle täysin uudenlaisen hyvinvoinnin ja liikuntaliiketoiminnan keskittymän. Hakametsän jäähallin ja uusien harjoitushallien lisäksi voittaneen konseptin mukaan alueelle sijoittuu hybridikortteli ja asuinrakennuksia. Hybridikorttelissa on sisäliikuntaan painottuva monitoimiareena sekä liike- ja toimitiloja liikunta- ja urheilualan yrityksille, palveluille tai koulutukselle. Voittajakonseptissa alueen keskipisteenä on sporttiaukio, ja urheilurakennukset on yhdistetty toisiinsa maan alta, jolloin siirtymisen tilasta ja toiminnosta toiseen onnistuu helposti ja säältä suojassa.

Voittajakonseptin mukaan alueelle tulee campuksen käyttäjiä palvelemaan kahvila- ja ravintolatiloja, toimitilaa terveyden ja hyvinvoinnin palveluille (lääkärikeskus, fysioterapeutti jne.) sekä myymälätilaa urheiluvälineille ja niiden huoltopalveluille. Lisäksi on suunniteltu pienimuotoisesti lähipalveluita alueen asukkaille. Alueelle voi sijoittaa myös kaupunkilaisia palvelevia julkisia palveluita.

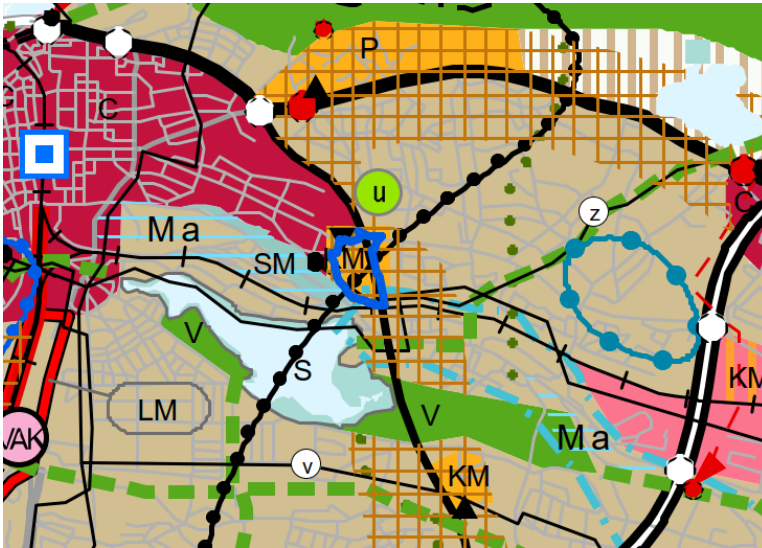


Havainnekuva Hakametsä Sport Campus, voittanut ehdotus, Peab Oy ja YH Kodit Oy

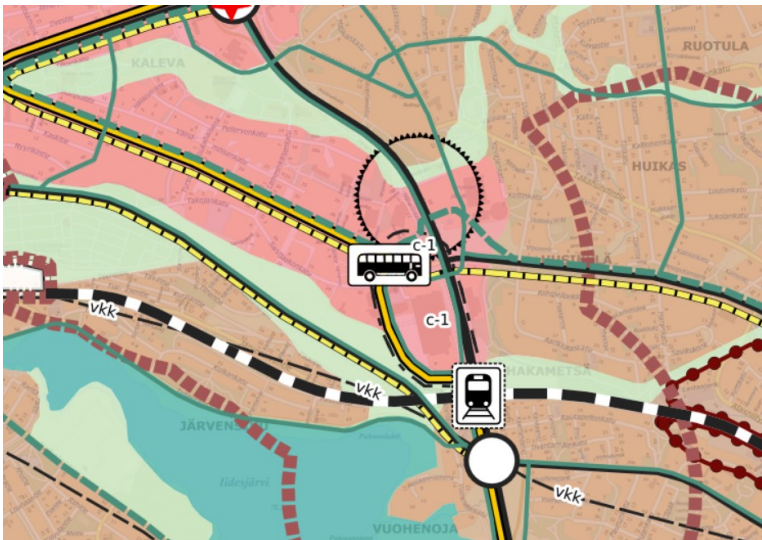
21.10.2021

### 5.3. Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohdat kaupan kehittämiselle

Pirkanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70 000 kerrosneliometriä. Alueelle saa sijoittaa keskustahakuista kaupaa enintään 40.000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa 7000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitus voidaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaa kokonaisuudessaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kerrosalana ja keskustahakuisten kaupan mitoitus muun erikoiskaupan kerrosalana.



Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta, sinisellä Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan suunnittelualue



Ote yleiskaavayhdistelmästä, kartta 1 yhdyskuntarakenne (Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava -valtuustokausi 2017–2021), Tampereen kaupunki



21.10.2021

Yleiskaavayhdistelmässä (Kantakaupungin yleiskaava 2040 ja Kantakaupungin vaihekaava – valtuustokausi 2017–2021) Hervannan valtavyölyän ja Sammonkadun liittymän ympäristö on esitetty keskustatoimintojen alueena, täydentyvänä keskustana ja paikalliskeskukseksi.

Keskustoissa kaupan suuryksiköt tulisi integroida sekoittuneeseen rakenteeseen ja on suositeltavaa yhdistää niihin mm. asuin- ja toimistorakentamista. Suuryksiköiden tulisi muodostaa, kuten muidenkin keskusta-alueen rakennuksien, jalankulkijan mittakaavaista kaupunkimaista katutilaa, jolloin pysäköintiratkaisujen tulisi olla rakenteellisia.

Täydentyvällä keskusta-alueella täydentämisen tulee edistää toimintojen monipuolisuutta ja keskustojen elinvoimaisuutta. Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus Kalevan c-1 alueella on 70 000 k-m<sup>2</sup>.

#### 5.4. Paikalliskeskuksen mitoitus

Maakunta- ja yleiskaavaan osoitettu vähittäiskaupan enimmäismitoitus vaikuttaa vireillä olevaan asemakaavaan ja sen mitoitukseen. Vähittäiskaupan kerrosalan enimmäismitoitus on maakuntakaavassa sekä yleiskaavan c-1 alueella Kalevassa 70 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuustossa hyväksytyssä yleiskaavassa Kalevan c-1-alue rajautuu Hervannan valtavyölyään sisältäen vierillä olevan asemakaavan suunnittelualueen ja Sammonkadun pohjoispuolella olevan Kalevan liikekeskuksen alueen. Rajaus on hieman suppeampi kuin maakuntakaavan km-alue. Nykyinen huonekalukaupan keskittymä Hervannan valtavyölyän itäpuolella on siis rajattu c-1-alueen ulkopuolelle. Vähittäiskaupan laajamittainen tarjonta tällä alueella on sekä kaupungin että kiinteistönomistajan tahtotilan mukaan väistyvää toimintaa. Hervannan valtavyölyän itäpuolista aluetta suunnitellaan osana keskustatoimintojen aluetta ja alueelle on tarkoitus kaavoittaa asumista ja asumista palvelevaa pienliiketilaa.

Hakametsän Sport Campus on niin ikään rajattu Kalevan täydentyvän keskustan (c-1) ulkopuolelle. Aluetta kehitetään osana paikalliskeskuspalveluita, mutta aluetta ei suunnitella toteutettavan kaupan alueena. Sen sijaan Hervannan valtavyölyän länsipuolista aluetta kehitetään alueen kaupallisena vetovoimakohteena.

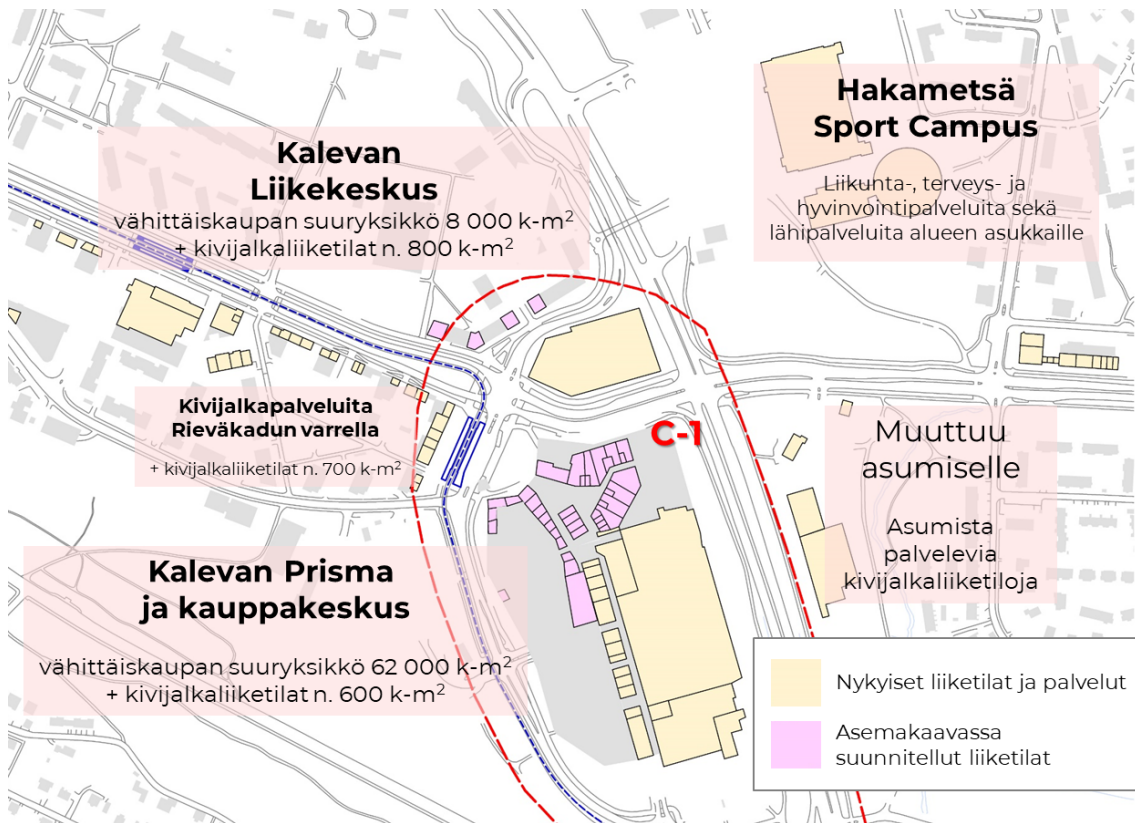


Täydentyvän keskusta-alueen (c-1) alueen rajaus Kantakaupungin vaiheyleiskaavassa - valtuustokausi 2017–2021

21.10.2021

Pirkanmaan maakuntakaava 2040 ja Kantakaupungin vaiheyleiskaava – valtuustokausi 2017–2021:  
Vähittäiskaupan enimmäismitoitus Kalevassa on 70. 000 k-m<sup>2</sup>.

Maakuntakaava: Keskustahakuista kauppaa enintään 40.000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa enintään 7000 k-m<sup>2</sup>.



Kaupan ja palveluiden kehityssuunnitelmat ja vähittäiskaupan suuryksiköt Kalevan täydentyvän keskustan alueella (C-1)

Pohjakartta: Tampereen kaupunki

Tällä hetkellä Kalevan täydentyvän keskustan (C-1) alueella on kaksi voimassa olevaa vähittäiskaupan suuryksikköä sallivaa asemakaavaa, Prismän asemakaava (ro 40 900 k-m<sup>2</sup>) ja Kalevan liikekeskuksen asemakaava (ro 8000 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi Kalevan liikekeskuksen asemakaava sallii kivijalkaliiketilojen sijoittamisen Jäähallinkaaren varteen rakennettaviin asuinkerrostaloihin. Asemakaava edellyttää liike- toimisto- ja työtilaa vähintään 820 k-m<sup>2</sup>. Pienliiketilojen enimmäismitoista ei asemakaavassa ole osoitettu.

21.10.2021

Täydentyvän keskustan alueelle sijoittuvat myös nykyiset Rieväkadun kivijalkaliiketilat. Voimassa olevassa asemakaavassa edellytetään liiketilaa asuinkerrostalojen kivijalkaan yhteensä 660 k-m<sup>2</sup>, jotka ovat toteutuneet lähinnä palveluina ja toimistotilana. Tässäkään asemakaavassa ei ole osoitettu pienliiketoimiltoille enimmäismitoista.

Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan luonnoksessa on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa yhteensä 62 000 k-m<sup>2</sup>, josta saa päivittäistavarakauppaa olla enintään 6000 k-m<sup>2</sup>, erikoiskauppaa 33 000 k-m<sup>2</sup> ja tilaa vaativaa kauppa ja keskustapalveluita enintään 23 000 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen kivijalkaan Rieväkadun varressa edellytetään rakennettavan vähintään 650 k-m<sup>2</sup> liike- toimisto- ja työtilaa. Pienliiketoimiltojen enimmäismitoista ei asemakaavassa ole osoitettu.

Täydentyvän keskustan (c-1) alueella on Kalevan liikekeskuksen asemakaava ja vireillä oleva paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava huomioon ottaen rakennusoikeutta vähittäiskaupan suuryksiköille yhteensä 70 000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi pienliiketilaa tulee toteuttaa vähintään 2 130 k-m<sup>2</sup>. Näistä osa on jo rakennettu ja liiketoimiltoissa toimii lähinnä palveluyrityksiä.

 Taulu 5 Enimmäismitoitus (k-m<sup>2</sup>) asemakaavoissa ja maakuntakaavassa

toimiala	Prisman nykyinen asemakaava	Kalevan liikekeskus ja Rieväkadun liiketilat	Vireillä oleva asemakaava	Kalevan liikekeskus ja vireillä oleva kaava	Maakuntakaavan enimmäismitoitus
Päivittäistavarakauppa	5 600	1 000	6 000	7 000	7 000
Erikoiskauppa	28 200		33 000	33 000	33 000
Keskustahakuinen kauppa*	33 800	1 000	39 000	40 000	40 000
Tilaa vaativa kauppa (+ palvelut**)	7 100	7 000	23 000	30 000	
KM-yhteensä	40 900	8 000	62 000	70 000	
Kivijalkaliiketilat***		1 480	650	2 130	
Yhteensä	40 900	9 480	62 650	72 130	70 000

\* Keskustahakuinen kauppa = Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa

\*\* Tilaa vaativan kaupan pinta-ala voi toteutua myös palveluiden pinta-ala

\*\*\* Kivijalkaliiketoimiltojen vähimmäismitoitus

Täydentyvän keskustan alueelle sijoittuvissa asemakaavoissa on vähittäiskaupan suuryksiköissä rakennusoikeutta maakunta- ja yleiskaavan enimmäismitoituksen verran. Kun mukaan lasketaan asuinkerrostalojen kivijalkaliiketilat, on mitoitus kolme prosenttia enimmäismitoitusta suurempi.

Pirkanmaan palveluverkkoselvityksessä (2015) todetaan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden (KM) mitoitusperusteista seuraavaa: ”Laskentatavan epävarmuustekijöistä ja kuntien erilaisista lähtökohdista johtuen maakuntakaavassa esitettävän enimmäismitoituksen on tulkittava ohjaavan yksityiskohtaisempaa suunnittelua yleispiirteisesti.” Kivijalkaliiketoimiltojen vaikutusten näkökulmasta voidaan mitoituksen ylittämistä pitää vähäisenä ja mitoituksen vastaavaan maakuntakaavan mitoitusta riittävän yleispiirteisesti.



21.10.2021

Kivijalkaliiketilöiden mitoitus on pieni verrattuna maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen. Ne toteutuvat todennäköisesti ennemminkin palveluina tai muina työtiloina kuin vähittäiskaupan myymälöinä. Niiden merkitys seudulliseen asiointiin on hyvin vähäinen. Ne eivät lisää alueen vähittäiskaupan seudullista vetovoimaa, mutta ne tarjoavat tilaa lähialueen asukkaita palvelevalle toiminnalle ja muokkaavat kaupunkikuvaa keskustamaisiksi yleiskaavan tavoitteen mukaisesti.

Kivijalkaliiketilöiden enimmäismitoituksen osoittamista asemakaavaan ei arvioida olevan tarkoituksenmukaista. Asuinrakentajat pyrkivät minimoimaan asuinkeuhkojen pohjakerroksiin tulevien liiketilöiden määrää, ja niiden toteutuminen on vaikeaa jopa vähimmäismitoituksen mukaisena. Mikäli olisi poikkeuksellisista kiinnostuksista niiden rakentamiseen enemmän kuin mitä vähimmäismitoitus osoittaa, ei siltäkään olisi merkitystä seudulliseen asiointiin. Määrä jäisi joka tapauksessa vähäiseksi tilan puutteen vuoksi, kun asuinkeuhkojen maantasokerroksessa vievät tilaa porraskäytävät ja pyörävarastot. Tilan puutteen vuoksi liiketilat ovat pieniä, eikä niihin sijoitu merkittäviä seudullisia asiakasvirtoja ohjaavaa vähittäiskauppaa. Kaupunkikuvan ja lähipalveluiden näkökulmasta vähimmäismitoitusta suuremman kivijalkaliiketilämäärän toteutuminen olisi sen sijaan toivottavaa.

## 5.5. Paikalliskeskuksen palvelut

Kalevaan ja Hakametsään on yleiskaavassa osoitettu paikalliskeskusmerkintä. Paikalliskeskus tarjoaa palveluita lähiympäristön asukkaille. Kalevan ja Hakametsän kaupallinen palvelutarjonta on kuitenkin niin monipuolista, että sen vaikutusalue on tyypillistä paikalliskeskusta selvästi laajempi ja vastaa kaupan tarjonnan osalta ennemminkin aluekeskustasoista vaikutusaluetta. Yleiskaavassa alue-/paikalliskeskuksien merkintähierarkialla onkin ohjattu lähinnä julkisten palvelujen palvelutasoa.

Paikalliskeskuksessa vetovoimaisimpana kaupan toimijana on tällä hetkellä Prisma ja sen vetovoima tulee vahvistumaan kauppakeskuslaajennuksen myötä. Kaupunkimaisena indikaattorina Kalevan keskuksessa on vahva kivijalkapalveluiden tarjonta, joka myös vahvistuu paikalliskeskuksen ydinalueen sekä Kalevan liikekeskuksen asemakaavan toteutumisen myötä.

Jää- ja muut liikuntahallit palvelevat koko kaupunkia ja tämä liikuntapalveluiden merkitys tulee vahvistumaan Hakametsän Sport Campus -hankkeen myötä.

Vaikutusalue on laajempi kuin tyypillisesti paikalliskeskuksella:  
~aluekeskustasoinen vaikutusalue

Täydentää ydinkeskustan palveluita

Kaupan veturina hypermarket/kauppakeskus

Kaupunkimaisena indikaattorina kadunvarren palvelut

Urheilu- ja liikuntahallit palvelevat koko kaupunkia

Profiloituu päivittäistavarakauppaan, suuriin erikoiskaupan myymälöihin, urheilu- ja liikuntapalveluihin sekä kivijalkapalveluihin

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen profiili

21.10.2021

## Palveluiden sijoittuminen

Paikalliskeskuksen palvelut sijoittuvat tällä hetkellä Sammonkadun/Sammon valtatie ja Hervannan valtavyölyän risteysalueen kaikkiin lohkoihin. Pääosa asukkaita palvelevista lähipalveluista, päivittäispalveluista ja erikoiskaupoista sijoittuu Hervannan Valtavyölyän länsipuolelle. Suuria marketteja, jotka aiheuttavat valtaosan asiointiliikenteestä, on molemmin puolin Sammonkatua.

Suunnitelmissa keskeinen kaupunkiaukio sijoittuu Sammonkadun päähän vilkkaan raitiotiepysäkin ympärille. Tätä voidaan pitää paikalliskeskuksen ytimenä ja siihen avautuu myös paikalliskeskuksen ydinkortteli, joka muodostuu kauppakeskuksesta ja Prismasta. Tällä hetkellä aukion äärellä on jo jonkin verran pienliiketilaa Rieväkadun varrella. Kaupunkiaukiolta lähtee Sammonkadun kivijalkapalveluiden bulevardi, jonka läpi kulkee myös uusi raitiotie. Kivijalkaliiketilaja on osoitettu Rieväkadun varteen myös osana paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavaa.

Risteyksen koilliskulmaan sijoittuu Hakametsän Sport Campus liikuntapalveluineen. Kaupan palveluiden näkökulmasta tälle alueelle ei kannata sijoittaa merkittävää määrää kaupan palveluita. Kaupalliset palvelut alueella painottuvat ensisijaisesti liikuntapalveluihin ja niitä tukeviin muihin palveluihin ja kauppoihin. Alueelle voi sijoittaa myös lähiasutusta palvelevia pienmyymälöitä, mutta ei ole tarkoituksenmukaista hajottaa varsinaisia paikalliskeskuksen kaupan palveluita tähän lohkoon.



## Kaupan sijoittuminen Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksessa

21.10.2021

Varsinaiset vähittäiskaupan palvelut keskitetään Hervannan valtavyhlän länsipuolelle. Kaupungin tahtotila muutokseen on ilmaistu Kantakaupungin vaiheleiskaavassa, jossa itäpuolinen alue on rajattu täydentyvän keskustan (c-1) ulkopuolelle. Näin ollen alueen kaupan ja palveluiden rakenne selkeytyy, kun paikalliskeskuksen kaupan palvelut sijoittuvat viikkaasti liikennöidyn väylän yhdelle puolelle.

Koilliskulmaan sijoittuu liikuntapalveluiden keskittymä ja kaakkoiskulma muuttuu asumiselle, lisäksi alueille voi sijoittaa asukkaita palvelevia lähipalveluita. Vaikka varsinainen kaupan toiminta sijoittuukin tulevaisuudessa pääosin Hervannan valtavyhlän länsipuolelle, tulee paikalliskeskuksen tarkemmassa suunnittelussa kuitenkin kiinnittää huomiota vilkasliikenteisen väylän estevaikutuksen pienentämiseen.

### Paikalliskeskuksen palvelurakenne

Sammonkatu muodostaa kaupunkibulevardimaisen palvelurakenteen, johon kuuluu pieniä lähikauppoja, erikoistuneita myymälöitä, ravintoloita ja muita kaupallisia palveluita sekä muuta yritystoimintaa. Kadun varren liiketiloihin sijoittuu yksityisiä toimijoita, sitä vastoin ketjutoimijoita on vähemmän. Palveluita on kadunvarsien liiketiloissa enemmän kuin kaupan toimijoita. Kivijalkaliiketiloin sijoittuu tiiviissä kaupunkirakenteessa myös entisiä päivittäistavaramyymälöitä. Ravintoloiden ja kahviloiden sekä pienten hyvinvointipalvelujen määrä on kasvussa. Sammonkadun palvelurakenne jatkuu Rieväkadulla, josta osa on jo toteutunut ja osa sisältyy vireillä olevaan asemakaavaan.

Kauppakeskuskortteliin sijoittuu hypermarket laajoine päivittäistavara- ja käyttötavaravaliokoineen, keskustahakuista erikoiskauppaa, ravintoloita ja kahviloita sekä kaupallisia palveluita mm. viihde- ja vapaa-ajan palveluita ja terveys- ja hyvinvointipalveluja. Kauppakeskuksiin hakeutuvat ketjutoimijat ja suuret erikoiskaupat. Suuret erikoiskapat voivat olla tilaa vaativaa erikoiskauppaa, mutta osa voi lukeutua ns. keskustakauppaan, vaikkei toimialan suurliikkeet tyypillisesti sijoitu keskustoihin (esim. urheiluliikkeet). Kauppakeskuksissa kauppa on enemmän kuin palveluita, mutta trendinä on, että erikoiskaupan määrä vähenee ja tilat korvautuvat palveluilla. Yhä enenevässä määrin kauppakeskuksiin sijoittuu myös julkisia palveluita. Kauppakeskukseen yhteyteen on mietitty myös hotelleja.

Asemakaavan luonnoksessa vähittäiskaupan suuryksikön kerrosalat seuraavasti: päivittäistavara- ja kauppa 6 000 k-m<sup>2</sup>, erikoiskauppa 33 000 k-m<sup>2</sup> sekä tilaa vaativa ja keskustahakuiset palvelut 23 000 k-m<sup>2</sup>. Maakuntakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa keskustakauppaa enintään 40 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään 6000 k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavara- ja kauppa. Loput vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeudesta voi olla tilaa vaativaa kauppa tai palveluita, jotka eivät sisälly vähittäiskaupan mitoittamiseen. Kauppakeskuksen alustavissa suunnitelmissa keskustakaupan ohelle sijoittuu enemmän palveluita kuin tilaa vaativaa kauppa. Asemakaavassa toimialamääräys voisi siten selvyiden vuoksi olla tilaa vaativa kauppa ja palvelut 23 000 k-m<sup>2</sup>. Tällöin palveluita ei sekoiteta keskustakauppaan, jolle asemakaavassa on oma enimmäismitoituksensa. Mahdollisten hotellin mitoitus voidaan osoittaa erikseen, eikä se sisälly vähittäiskaupan enimmäismitoitukseen.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksessa on kivijalkaliiketilojen ja kauppakeskuksen lisäksi myös muita palveluita, jotka pääosin sijoittuvat omiin erillisiin rakennuksiin. Näitä ovat mm. S-market, urheilu- ja liikuntahallit, tilaa vaativa kauppa sekä Ammattiopisto Tredu. Ne sijoittuvat vireillä olevan asemakaavan ulkopuolelle.

Kokonaisuudessaan alueella on tällä hetkellä vähän julkisia palveluita. Kilometrin säteellä Prismasta löytyy päiväkotia ja peruskoulun alaluokkia, mutta alueelta puuttuvat mm. kirjasto, terveyspalvelut, joita usein sijoittuu paikalliskeskuksiin.



21.10.2021

**Kaupunkibulevardin palvelurakenne**

Lähikauppoja kivijalkaliiketoimistoissa  
Erikoistuneita myymälöitä  
Ravintola- ja kahvilapalveluita  
Kaupallisia palveluita  
Muuta yritystoimintaa  
Yksityisiä toimijoita, vähemmän ketjuja  
Palveluita enemmän kuin kauppaa

**Trendinä**

Etnisten myymälöiden määrä kasvaa  
Ravintoloiden ja kahviloiden määrä kasvaa  
Hyvinvointipalveluiden määrä kasvaa

**Kauppakeskuksen palvelurakenne**

Hypermarket  
Keskustahakuisia erikoiskauppoja  
Suuria erikoiskaupan myymälöitä  
Ravintola- ja kahvilapalveluita  
Kaupallisia palveluita  
Ketjutoimijoita  
Kauppaa enemmän kuin palveluita

**Trendinä**

Erikoiskaupan määrä vähenee  
Palveluiden määrä kasvaa  
Julkisten palveluiden sijoittuminen

**Muut alueen palvelut**

erillisissä rakennuksissa

Supermarket  
Urheilu- ja liikuntahalleja  
Tilaa vaativaa kauppaa  
Ammattiopisto (Tredu)

**Julkiset palvelut lähetyvillä**

Päiväkodit  
Peruskoulun alaluokat

Puuttuvat mm.  
Kirjasto  
Terveyspalvelut

21.10.2021

## 6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon myös muut kaupan ja palveluiden kehityssuunnitelmat alueella. Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan vaikutusalueella painottuen lähivaikutusalueeseen, jossa vaikutukset ovat merkittävimmät.

Vaikutusten arvioinnin taustaksi arvioidaan asemakaavan mitoitusta suhteessa ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun liiketilan lisätarpeeseen (luku 3.3). Väestönkasvu on alueella viisivuotisjakona tarkasteltuna suurinta viimeisten viiden vuoden aikana, mikä näkyy voimakkaana ostovoiman kasvuna tarkastelujakson lopussa sekä täten myös laskennallisessa liiketilan lisätarpeessa. Koska mitoitusta verrataan liiketilan lisätarpeeseen, arvioidaan tässä asemakaavan rakennusoikeuden kasvua.

Asemakaavan muutoksessa kaupan ja palveluiden rakennusoikeuden kasvu on yhteensä 21 750 k-m<sup>2</sup>, josta vähittäiskaupan suuryksikön laajennuksen mitoitus on 21 100 k-m<sup>2</sup> ja kivijalkaliiketilojen 650 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus kasvaa 400 kerrosneliömetrillä, erikoiskaupan 4800 kerrosneliömetrillä ja tilaa vaativan kaupan sekä palveluiden yhteensä 16 550 kerrosneliömetrillä. Kivijalkaliiketilat on sisällytetty tässä laskelmassa palveluiden liiketilaksi, koska ne toteutuvat todennäköisimmin palveluina kuin kauppana.

Taulu 6 Asemakaavan rakennusoikeuden kasvu ja liiketilan lisätarve markkina-alueella (k-m<sup>2</sup>)

toimiala	Rakennusoikeuden kasvu	Lisätarve 2020-2030, lähimarkkina-alue	Lisätarve 2020-2030, koko markkina-alue	Lisätarve 2020-2035, lähimarkkina-alue	Lisätarve 2020-2035, koko markkina-alue
Päivittäistavarakauppa	400	5 600	13 100	8 900	21 100
Erikoiskauppa	4 800	7 200	16 600	11 600	27 100
Tilaa vaativa kauppa ja palvelut	16 550	16 700	39 300	27 000	64 000
<b>Yhteensä</b>	<b>21 750</b>	<b>29 500</b>	<b>69 000</b>	<b>47 500</b>	<b>112 200</b>

Taulu 7 Rakennusoikeuden kasvu vs. liiketilan lisätarve

toimiala	Lisätarve 2020-2030, lähimarkkina-alue	Lisätarve 2020-2030, koko markkina-alue	Lisätarve 2020-2035, lähimarkkina-alue	Lisätarve 2020-2035, koko markkina-alue
Päivittäistavarakauppa	7 %	3 %	4 %	2 %
Erikoiskauppa	67 %	29 %	41 %	18 %
Tilaa vaativa kauppa ja palvelut	99 %	42 %	61 %	26 %
<b>Yhteensä</b>	<b>74 %</b>	<b>32 %</b>	<b>46 %</b>	<b>19 %</b>

21.10.2021

Päivittäistavarakaupan enimmäismitoitus alueella on hyvin alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen. Myös erikoiskaupan kasvu alueella jää selvästi alle liiketilan lisätarpeen. Kaupallisten palveluiden osuus on kauppakeskushankkeessa merkittävä, ja ne palvelevat luontevasti koko markkina-aluetta, mutta myös niiden mitoitus jää alle koko markkina-alueen lisätarpeen.

Vertailun pohjalta voidaan todeta, että markkina-alueella on laskennallista kysyntää asemakaavan mukaiselle rakennusoikeuden kasvulle ostovoiman kasvuun peilaten. Asemakaavan rakennusoikeuden kasvu on sen verran alhainen suhteessa liiketilan lisätarpeeseen, että kysyntää jää myös muille kaupan hankkeille.

## 6.1. Vaikutukset Kalevan ja Hakametsän kaupalliseen rakenteeseen ja vetovoimaan

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen ydin tulee muodostumaan kortteleista Hervannan valtavyhlän ja Sammonkadun/Sammon valtatie risteyksessä. Prisman kortteli eli ydinkortteli on kaupan tarjonnaltaan suurin ja sinne keskittyy eniten erilaisia liiketoimintoja. Ydinkorttelin pohjoispuolella olevaan liikerakennukseen sijoittuu K-Supermarket, sisustuskauppa, terveys- ja liikuntapalveluita sekä asuinrakennusten katutasolle lähipalveluita. Sammonkadun asuin/liikekortteleiden kadunvarsipalvelut täydentävät hyvin luontevasti keskustan palvelukokonaisuutta.

Paikalliskeskuksen ydinkorttelin kehittäminen perustuu täydennysrakentamiseen nykyisen Prisma-keskuksen pohjois- ja länsipuolella. Kauppakeskuslaajennus kytkee korttelin nykyistä paremmin Sammonkadun asuinkortteleihin ja Sammonkadun kivijalkapalveluihin.



Rieväkadun palvelutilat ovat raitiopysäkin ja kaupunkiaukion vieressä, joka aktivoituu uuden kauppakeskuksen myötä

Aukiosta muodostuu vilkas paikalliskeskuksen ydin, Rieväkadun kivijalkaliiketilat avautuvat aukiolle, aukiolla on raitiotiepysäkki ja se on joukkoliikenteen vaihtopaikka. Kauppakeskuksen rakentuminen nykyiselle pysäköintialueelle ja osin käyttämättömään kaupunkitilaan sekä liikkeiden avautuminen aukiolle parantavat aukion kaupunkikuvallista ilmettä ja keskuksen urbaania luonnetta. Rieväkadun liiketoiminta aktivoituu sekä ratikan että kauppakeskuksen myötä. Kauppakeskukseen sijoittuva sekä kaupunkiaukiolle ja ratikkapysäkillä avautuva lähikauppa tukee lähiasiointia sekä joukkoliikennepalveluita.

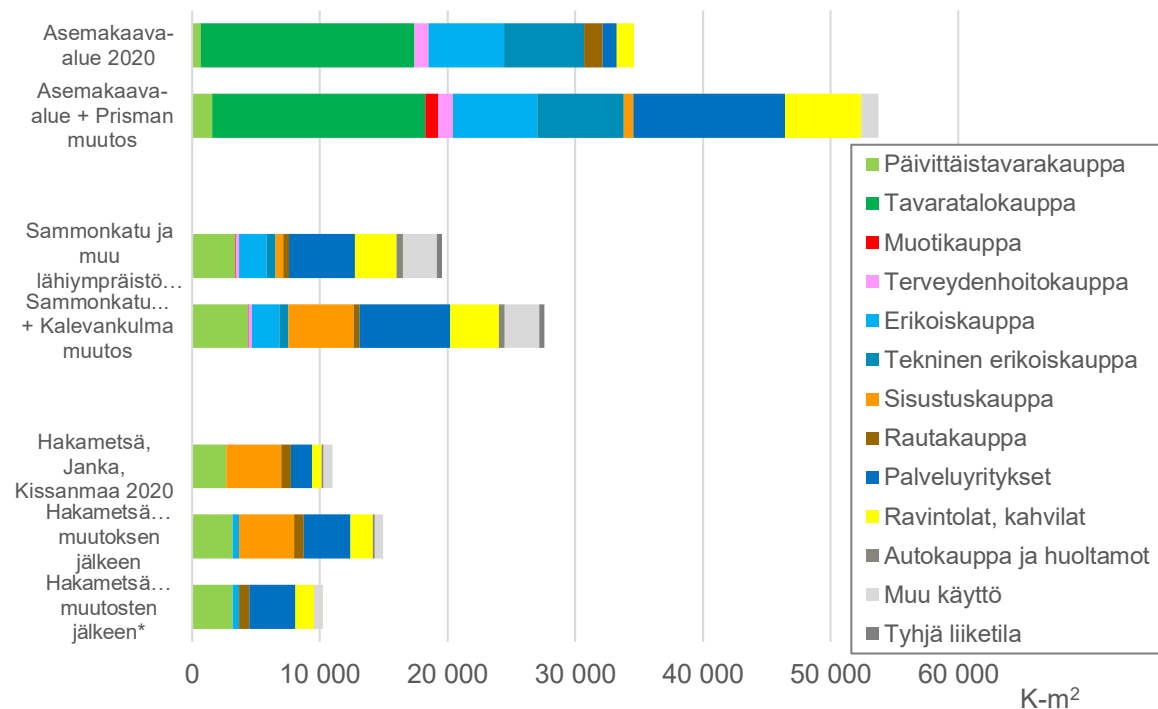


21.10.2021

Automarket jää nykyistä enemmän taustalle ja ydinkorttelin kaupallinen painopiste siirtyy korttelin pohjoisreunaan. Kun kauppakeskus avautuu Rieväkadun suuntaan, jää näkymä Hervannan valtavyylälle ja Sammonkadun päähän kuitenkin kaupunkikuvaltaan passiiviseksi. Liikejulkisivun materiaaleihin ja elävyyteen tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota, jos kaikki liikkeet eivät avaudu Sammonkadun suuntaan.

Prisman laajennusosan alustavien suunnitelmien mukainen liiketoiminta vahvistaa erikoiskaupan ja palveluiden tarjontaa alueella, mikä lisää ydinkorttelin vetovoimaa. Laajennuksen myötä ydinkortteli tulee tuntumaan enemmän kaupunkikeskuksesta erilaisten palveluiden kirjolla. Kortteliin muodostuu urbaania kaupunkitilaa sekä keskeinen kauppapaikka. Kun laajennusosaan tulee uusia kuluttajapalveluita, niin Prisman korttelissa asiointiajat pitenevät, mikä näkyy myös suurempana asiakasmääränä keskuksessa.

Ydinkorttelin länsireunaan rakentuu asuinkerrostaloja ja niiden katutasoon liiketiloja. Tämä vahvistaa korttelin urbaania luonnetta tuodessaan kortteliin asukkaita eli samalla myös asiakkaita. Lähiasiakkaiden määrä kasvaa, mikä vähentää autolla liikkumisen tarvetta ja toisaalta tuo ydinkortteliin luontevaa urbaania läsnäoloa. Kun alueella on asukkaita, ei kaupunkitilassa oleskelu ole niin suuressa määrin sidoksissa vain asiointiin ja liikkeiden aukioloaikaan.



**Kuva Kalevan ja Hakametsän kaupallinen rakenne alustavien suunnitelmien myötä (ei sisällä liikuntahalleja)**

Lähteet: nykytila WSP kartoitus 2020

Suunnitelmat: POK:n alustavat suunnitelmat, Kalevankulman suunnitelmat, Hakametsän Sport Campus konseptisuunnitelma

\*Asko-Maskun liikerakennus muuttuu asumiselle

21.10.2021

Asemakaava-alueen kaupallinen rakenne monipuolistuu Prisma-korttelin alustavien suunnitelmien myötä erityisesti kaupallisten palveluiden sekä ravintoloiden ja kahviloiden osalta. Jonkin verran keskukseen tulee lisää erikoiskaupan ja muotikaupan liikkeitä, mutta niiden merkitys kokonaiskerrosalassa on pieni. Prisman viereiset liikerakennukset puretaan ja näiden liiketoiminta (erikoiskauppaa ja palveluita) häviää alueelta tai ne siirtyvät uusiin liiketiloihin.

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia Sammonkadun kivijalkatilojen toimintaedellytyksille. Sammonkadun kaupallinen rakenne on erilainen kuin kauppakeskuskortteliin. Kauppakeskukseen sijoittuu ketjuliikkeitä sekä suuria viihde- ja vapaa-ajan palveluita ja terveystalvituja. Ravintolamaailma kauppakeskuksessa palvelee pääosin kauppakeskusasiakasta. Kivijalkaliiketiloihin sijoittuu lähialueita, pienpalveluita, erikoistuneita liikkeitä sekä ravintola- ja kahvilapalveluita, jotka palvelevat pääosin lähialueen asukkaita. Kun lähiympäristön asukasmäärä on riittävän suuri ja se on myös voimakkaassa kasvussa, on kivijalkaliikkeitä hyvät toimintaedellytykset alueella. Myös ratikkaliikenne vahvistaa alueen kaupallista rakennetta.

## 6.2. Vaikutukset palveluverkkoon ja kaupungin keskustaan

Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaavan myötä paikalliskeskuksen merkitys kaupallisena keskuksena vahvistuu ja monipuolistuu, kun palvelutarjonta muuttuu nykyistä kaupunkimaisemmaksi. Nykyisen hypermarketin, kivijalkapalveluiden ja suurten erikoisliikkeiden rinnalle rakentuu monipuolinen erikoiskauppaa ja palveluja tarjoava kauppakeskus.

Asemakaavan vaikutukset näkyvät lähimarkkina-alueella yleisenä palvelutarjonnan vahvistumisena. Nykyiset lähimarkkina-alueen palvelut ovat pääosin lähialueita lähialueen asukkaille, kun taas kauppakeskuksen palvelut painottuvat erikoiskauppaan sekä viihde- ja vapaa-ajan palveluihin, joita ei lähialueella ole. Näin ollen kauppakeskuksella ei ole vaikutuksia lähialueen nykyisten palveluiden toimintaedellytyksiin.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen vaikutusalueella on myös muita monipuolisia kaupan keskuksia kuten Linnainmaa ja Hervanta. Kaupan palvelutarjonta on molemmissa kuitenkin erilainen, kuin mitä kauppakeskukseen suunnitellaan. Aluekeskuksilla on myös selkeä oma markkina-alueensa, niiden lähialueella on merkittävä määrä asukkaita ja asukasmäärä edelleen kasvussa. Näin ollen kauppakeskusmaailman kehittäminen Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksessa ei arvioida vaikuttavan aluekeskusten rooliin oman alueensa palvelukeskuksena.

Suunnittelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta, ja kaupunkirakenne jatkuu kantakaupunkimaisena suunnittelualueelle saakka. Tavoitteena on, että paikalliskeskuksen parantava palvelutarjonta täydentää ydinkeskustan palveluita mm. monipuolisine vapaa-ajan palveluineen. Kauppakeskukseen ei sijoitu merkittävässä määrin sellaista ydinkeskustoimintaa (mm. muotikauppa), joka kilpailee keskustan kanssa. Kaupungin keskusta on vahva, oman vetovoiman omaava ja ydinkeskustapalveluihin painottuva asiointipaikka, jossa on myös vetovoimaisia kauppakeskuksia. Näin ollen suunnittelun mukaisella kauppakeskuslaajennuksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupungin keskustaan.

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus on monipuolisen tarjontansa takia myös merkityksellään seudullinen asiointipaikka. Suurin osa paikalliskeskuksen asiakkaista tulee kuitenkin lähialueelta sekä Tampereen itäisistä ja eteläisistä osista (II-markkina-alueelta). Kauempaa tulevien asiakkaiden osuus on vähäinen, suurin merkitys seudullisessa asiointissa on Hakametsän jäähallilla. Sen sijaan Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskuksen rinnalla on useita monipuolisia kaupan keskuksia Tampereen itäisillä ja eteläisillä alueilla, ja myös Tampereen keskusta on lähellä ja tarjonnaltaan merkittävästi monipuolisempi. Kaleva-Hakametsä-

21.10.2021

paikalliskeskus ei ole seudullisesti tarkasteluna mistään suunnasta lähin kaupan keskus eikä näin ollen ensisijainen asiointipaikka Tampereella, vaikkakin se tarjonnan puolesta voi houkuttaa satunnaista asiointia varsinaista markkina-aluetta kauempaa. Asemakaavalla ei siten arvioida olevan merkittävää vaikutusta seudun palveluverkkoon.

### 6.3. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Asemakaavamuutoksen myötä asukasmäärä alueella kasvaa. Suunnittelualueen lisäksi paikalliskeskuksen alueella on muitakin asumisen hankkeita vireillä. Kokonaisuudessaan alueelle suunnitellaan asuntoja noin 9300 asukkaalle. Asutuksen kasvun myötä lähiasiakaiden määrä kasvaa ja vastaavasti kasvaa myös palveluiden tarve alueella. Palveluiden monipuolistuminen mahdollistaa asukkaiden asioiden omassa keskustassaan nykyistä paremmin, mikä vähentää asiointia muissa keskuksissa, mikä parantaa palveluiden lähi-saavutettavuutta.

Raitiotien myötä paikalliskeskuksen saavutettavuus joukkoliikenteellä on parantunut, mikä lisää joukkoliikenteellä asiointia keskuksessa. Yleissuunnitelmassa on alueelle myös suunniteltu kevyenliikenteen siltoja Hervannan valtavyylän yli, mikä parantaa itäisten alueiden saavutettavuutta. Lähiasukkaiden määrän kasvu, raitiotie ja ylikulkusillat parantavat palveluiden kestävästä saavutettavuutta paikalliskeskuksessa.

Tällä hetkellä paikalliskeskus palvelee pääosin lähialueen sekä Tampereen itäisten ja eteläisten alueiden asiakkaita. Vaikutusalueen ei arvioida suuresti muuttuvan asemakaavamuutoksen myötä, koska seudulla on paljon muitakin kaupan keskuksia. Kauppakeskuksen myötä keskuksen asiointimäärät kasvavat, mutta osittain asiakkaat ovat edelleen samoja ja asiakasviipymä kasvaa, kun samalla ostosmatkalla voidaan hoitaa useampia ostotarpeita tai vapaa-ajan tarpeita. Näin ollen asiointimatkat eivät kasva samassa suhteessa asiointin kanssa.

Palveluverkon muutoksilla voi olla vaikutuksia palvelujen alueelliseen saavutettavuuteen, mikäli kaupallinen tarjonta supistuu jossakin osissa kaupunkia. Kauppakeskuslaajennus vastaa hyvin asukkaiden ostovoiman kasvuun alueella, näin ollen alueella on laskennallista kysyntää uusille palveluille. Koska kauppakeskukseen sijoittuu suurelta osin sellaisia palveluita, joita ei ole lähialueella, ei kauppakeskuksella arvioida olevan vaikutuksia lähialueen palveluiden toimintaedellytyksiin. Näin ollen palvelujen saavutettavuuden ei arvioida heikenevän läheisissä keskuksissa asemakaavamuutoksen myötä.

Kortteli tulee asemakaavan myötä korostumaan entistä vilkkaampana kauppapaikkana. Se näkyy ihmisvilinästä keskuksen ulkopuolella erityisesti kaupunkiaukiolla ja autoliikenteen vilkastumisena korttelin ympäristössä, mihin myös muilla paikalliskeskuksen hankkeilla on vaikutusta. Asukasmäärän kasvu paikalliskeskuksessa edellyttää huolellista tarkastelua liikenteen sujumisen suhteen ja edelleen jatkotarkastelua yhdessä Hakametsän Sport Campuksen suunnitelmien kanssa, jottei ruuhkautunut liikenne heikennä palveluiden toimintaedellytyksiä ja asukasviihtyvyyttä alueella.



21.10.2021

## 7. Johtopäätökset

Kaleva-Hakametsä-paikalliskeskus kehittyy suunnitelmien mukaan voimakkaasti. Paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava mahdollistaa kauppakeskuksen sijoittamisen keskukseen Prisman rinnalle. Kalevankulmaan on rakentumassa uusi liikekeskus ja Hakametsään suunnitellaan Sport Campusta. Paikalliskeskus muotoutuu vilkkaan risteysalueen useaan lohkoon, ja alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota Hervannan valtavyölyän estevaikutuksen pienentämiseen.

Kalevanrinteen asuinkortteleiden ja kivijalkaliiketilojen rakentuminen on jo jatkanut Sammonkadun urbaania kadunvarren palvelurakennetta aina Prismalle saakka. Prismen kaupakeskuslaajennuksen rakentuminen nykyiselle pysäköintialueelle ja osin käyttämättömään kaupunkitilaan ja liikkeiden avautuminen aukiolle parantavat aukion kaupunkikuvallista ilmettä ja keskuksen urbaania luonnetta. Kauppakeskus ja raitiopysäkki parantavat myös Rieväkadun aukion kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiä ja aktivoivat liiketoimintaa niissä. Aukiosta tulee muodostumaan suunnitelmien myötä paikalliskeskuksen identifiointipiste ja vilkas kohtaamispaikka. Keskuksen kaupunkikuvallinen ilme täydentyy ja automarket-mielikuva jää keskustassa taka-alalle. Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota kaupakeskuksen Sammonkadun ja Hervannan valtavyölyän puoleisiin julkisivuihin ja niiden muokkaamiseen mahdollisimman eläväksi ja mielenkiintoisiksi, jos ei niihin avaudu liiketoimintaa.

Kauppakeskuksen myötä palvelutarjonta paikalliskeskuksessa monipuolistuu. Sammonkadulla palvelurakenne (jatkuen Rieväkadulle) muodostuu lähipalveluista, kauneus- ja hyvinvointipalveluista, ravintola- ja kahvilapalveluista sekä muista pienpalveluista. Supermarket-tarjontaa löytyy Sammonkadun keskiosista ja tulevasta Kalevankulman liikerakennuksesta. Prisma säilyy korttelissa merkittävä päivittäisasiointipaikkana, ja sen rinnalle sijoittuu erikoiskauppaan sekä vapaa-ajan hyvinvointipalveluihin keskittyvä kauppakeskus. Kauppakeskus tuo paikalliskeskustaan nykyisiä palveluita täydentävää tarjontaa. Tyypillisesti paikalliskeskuksessa on myös julkisia palveluita. Kauppakeskukseen on alustavien suunnitelmien mukaan tulossa hieman julkisia palveluita ja mahdollisesti yksityinen päiväkotikoti. Kauppakeskus tarjoaa mahdollisuuden sijoittaa keskukseen myös laajemminkin julkisia palveluita, jos kaupungilla nähdään tähän tarvetta.

Paikalliskeskuksen asukasmäärä on edelleen voimakkaassa kasvussa, mikä lisää lähi-asiakkaiden määrää. Raitiotie parantaa paikalliskeskuksen saavutettavuutta. Molemmat parantavat alueen palveluiden kestävästä saavutettavuutta, mutta alueella asioidaan edelleen myös autolla. Kauppakeskus lisää keskuksen asukasmääriä, mutta palvelutarjonnan monipuolistuessa kasvaa myös asiakasviipymä, joten asiointimatkat eivät kasva samassa suhteessa liiketilan kasvun kanssa. Liikenteen sujuvuus paikalliskeskuksen alueella on kuitenkin tärkeää sekä alueen toimijoiden että asukkaiden kannalta, ja sujuvuuteen vaikuttavat ydinkorttelin hankkeen ohella myös muut suunnitelmissa olevat hankkeet.

Kokonaisuudessaan paikalliskeskuksen ydinalueen asemakaava yhdessä muiden hankkeiden kanssa lisää Kaleva-Hakametsän paikalliskeskuksen vetovoimaa. Keskus kehittyy palveluiltaan monipuolisena ja urbaanina kaupunkikeskustana, joka täydentää kaupungin keskustan palveluita ja jatkaa keskustamaista kaupunkirakennetta Hervannan valtavyölylle saakka.

21.10.2021

## Liitteet

### Liite 1 Kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

#### päivittäistavarakauppa ja Alko

- marketit
- lähikaupat
- kioskit
- päivittäistavaroiden erikoiskaupat: leipomot, kalakaupat, lihakaupat, karkkikaupat
- etniset päivittäistavarakaupat
- Alkot

#### tavaratalokauppa

- tavaratalot
- hypermarketit
- erikoistavaratalot
- halpahintamyymälät
- muut laajantavaravalikoiman myymälät

#### terveydenhoitokauppa

- apteekki
- luontaistuotekauppa
- terveydenhoitotarvikkeiden kauppa
- kosmetiikkakauppa
- optisen alan kauppa

#### muotikauppa

- vaatekauppa
- kenkäkauppa
- laukkukauppa

#### erikoiskauppa

- kirjakauppa
- paperi- ja taidetarvikekauppa
- urheilukauppa, retkeilykauppa
- peli- ja lelu-kauppa
- kukkakauppa ja -kioski
- eläinkauppa
- kulta- ja kellokauppa
- lastentarvikekauppa

21.10.2021

#### sisustuskauppa

- kangaskauppa
- mattokauppa
- huonekalukauppa
- sähkö- ja valaisinkauppa
- kumi- ja muovitavaroiden kauppa
- kodinsisustuskaupat
- lahjatavara-kauppa
- kaihdinliikkeet
- taideliikkeet

#### tekninen erikoiskauppa

- matkapuhelinkauppa
- tietotekninen kauppa
- soittimien ja musiikkitarvikkeiden kauppa
- viihde-elektroniikkakauppa
- kodintekniikkakauppa
- valokuvaustarvikkeiden kauppa

#### rauta- ja puutarhakauppa

- rauta- ja rakennustarvikekauppa
- maalikauppa
- keittiö- ja kylpyhuonekalustekauppa
- lukkoseppä- ja avainliikkeet
- puutarhakauppa

pankit, vakuutus, posti, kiinteistövälitys

ravintolat, kahvilat, hotellit

#### käytetyn tavaran kauppa

- antiikkiliikkeet
- antikvariaattikauppa
- kirpputorit
- muut käytetyn tavaran kaupat

#### muut palveluyritykset

- parturi-kampaamot
- kauneudenhoitopalvelut
- spa, hieronta, solarium, luontaishoitola
- lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
- eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
- autojen vuokraus
- videovuokraus
- pukuvuokraamo



21.10.2021

- hautausoimistot
- matkatoimistot
- kuntosalit ja liikuntakeskukset
- pesulat
- autokoulut

#### autokauppa ja huoltamot

- autokaupat
- autotarvikekaupat
- moottoripyöräliikkeet
- huoltamot
- liikenneasemat
- korjaamot
- katsastus
- autopesulat